CASA ALBERGO PER ANZIANI
via del Santuario n.31 - 45026 Lendinara (RO)
Tel.0425/641015 – 600370 -o- Fax.0425/604336
E-mail: info@casalendinara.com - info@casalendinara.it
Cod. Fisc. 91002520293 – P.I. 01052690292

Sistema qualità certificato

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO DEL "GLOBAL SERVICE" PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI SERVIZI ALBERGHIERI DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI

INDICE GENERALE

ALLEGATI:

Allegato 1)	Elenco descrittivo impianti ed attrezzature oggetto di manutenzione i) Planimetrie locali con indicazione impianti ed attrezzature
Allegato 2)	Descrizione dei servizi complementari a carattere alberghiero inclusi nell'Appalto i) Planimetrie locali oggetto delle pulizie
Allegato 2-I)	Specifica delle aree di intervento e frequenze servizio di pulizia e sanificazione
Allegato 2-II)	Descrizione articoli lavanolo - Servizio distribuzione
Allegato 3)	Storico consumi gas – energia elettrica
Allegato 4)	Volume edifici oggetto dell'Appalto
Allegato 5)	Computo metrico interventi di adeguamento (con tavole grafiche di riferimento)
Allegato 6)	DUVRI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 FINALITÀ DEL CAPITOLATO

Il presente Capitolato Speciale d'Appalto (di seguito denominato CSA) intende disciplinare ai sensi del D.Lgs.12/04/2006 n.163 e s.m.i., lo svolgimento in forma integrata dei servizi logistici accessori e funzionali allo svolgimento delle attività a carattere socio-sanitario, residenziale e semi-residenziale, nell'ambito del complesso immobiliare, nel prosieguo nel dettaglio specificati all'art.1.2 del presente CSA, al fine di assicurare e mantenere nel tempo le condizioni di efficienza energetica e comfort ambientale nelle strutture/impianti di cui all'art.1.3 del presente CSA facenti parte del complesso di immobili della Casa Albergo per Anziani di Lendinara, nel rispetto delle leggi, norme tecniche, regolamenti e quant'altro contenuto nel presente CSA.

Gli obiettivi che l'Amministrazione della Casa Albergo per Anziani intende perseguire con il presente CSA sono così sintetizzabili:

a) aumentare il grado di soddisfazione del cliente/ospite relativamente al confort alberghiero durante la sua permanenza presso la struttura;
b) garantire una gestione univoca di tutti i servizi, alberghieri e manutentivi, al fine di migliorare i controlli e le performance di efficacia e di efficienza;
c) migliorare la logistica dei servizi in appalto attraverso la programmazione affidata ad un unico centro di governo in grado di ottimizzare l'organizzazione e la supervisione delle attività appaltate, garantendo la gestione di una molteplicità di persone che possono fare riferimento anche ad aziende diverse;
d) migliorare la qualità della relazione tra gli attori che concorrono all'erogazione dei servizi;
e) contenere i costi di gestione.

1.2 OGGETTO DELL'APPALTO

1.2.1 Esercizio e manutenzione degli impianti

Formano oggetto del presente appalto le prestazioni connesse all'esercizio e manutenzione (conformemente all'art.1, comma 1, lettere n), o), p) del DPR n.412/93) degli impianti elencati nell'art.1.3.1 del presente CSA e precisamente:

a) l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli impianti termotecnici ed assimilati elencati nell'allegato **1)**;
b) l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli impianti elettrici degli edifici della struttura residenziale;
c) la manutenzione straordinaria degli impianti termotecnici ed assimilabili;
d) la manutenzione straordinaria degli impianti elettrici degli edifici;
e) la funzione di "Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici";
f) l'esecuzione dei lavori di adeguamento normativo previsti nei rispettivi articoli del CSA;
g) l'esecuzione degli interventi di riqualificazione (compresa quella energetica, con installazione di impianti fotovoltaici e/o di cogenerazione, o altra proposta tecnica) previsti nei rispettivi articoli del CSA;
h) l'approntamento di tutti i documenti necessari per ottenere le autorizzazioni e certificazioni richieste dalle vigenti disposizioni di legge riguardanti gli impianti di centrale termica.

1.2.2 Fornitura di beni

Formano inoltre oggetto dell'Appalto le seguenti forniture di beni:

a) la fornitura dei combustibili necessari all'esercizio degli impianti degli edifici oggetto del presente CSA;
b) la fornitura di energia elettrica necessaria al funzionamento degli impianti elettrici degli edifici oggetto del presente CSA;

1.2.3 Riqualificazione energetica.

Appartengono a questa classe di lavori le opere atte al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, come pure le opere di installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, consistenti nella realizzazione di interventi straordinari, individuati e proposti dall'Appaltatore, da effettuarsi sul sistema edificio-impianto, con la finalità di ridurre la domanda di energia a valle dei contatori.

Si richiede all'Appaltatore di eseguire una indagine di riqualificazione energetica negli stabili di seguito indicati, di valutare e conseguentemente proporre in sede di gara, interventi di realizzazione di almeno un impianto fotovoltaico (e/o altra proposta tecnica quale: un impianto solare termico per la fornitura acqua sanitaria, ecc.) sulla copertura degli edifici della Casa Albergo per Anziani.

Tutti gli interventi di riqualificazione energetica saranno a costo zero per la Stazione Appaltante (di seguito S.A.). L'Appaltatore potrà beneficiare, per alcuni o per la totalità degli stessi, di economie

gestionali che dovranno consentire allo stesso di rientrare nell'investimento nella durata dell'Appalto. All'appaltatore spetteranno inoltre gli eventuali contributi economici (defiscalizzazioni combustibili, conto energia, detrazioni.....ecc) riconosciuti dalle leggi vigenti per la realizzazione degli interventi proposti.

1.2.4 Lavori di adeguamento normativo per gli impianti termici

Per opere di adeguamento normativo si intendono tutti i lavori di messa a norma degli impianti oggetto dell'Appalto, nonché l'approntamento di tutti i documenti necessari per ottenere le autorizzazioni e le certificazioni richieste dalle vigenti disposizioni di legge.

Una breve descrizione dei lavori che sono richiesti dalla S.A. e che devono essere eseguiti obbligatoriamente dall'Appaltatore è riportata nell'art.4.2 del presente CSA. Nell'offerta tecnica, l'Appaltatore potrà completare l'elenco dei lavori con ulteriori interventi opportunamente motivati.

Si precisa che altri tipi di adeguamento normativo, qualora ricorrenti e necessari, saranno ricondotti alla procedura di manutenzione straordinaria da effettuarsi nel corso dell'appalto.

1.2.5 Impianto di telecontrollo - telegestione

Si lascia al concorrente la scelta di individuare, per gli impianti oggetto di appalto, un sistema di TLC-TLG in coerenza con il modello organizzativo e gestionale del servizio che sarà proposto.

1.2.6 Pulizia e sanificazione ambientale locali

Tale componente delle prestazioni del presente CSA ha per oggetto:

a) l'espletamento, secondo le indicazioni di cui all'art.1 del D.M. dell'Industria 07/07/1997 n.274, del servizio di pulizia e sanificazione ambientale giornaliera e periodica nonché il servizio di risanamento del complesso di immobili della struttura residenziale, di proprietà od in uso della Casa Albergo per Anziani;

b) l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione ambientale è effettuato con l'osservanza delle norme contenute nel presente CSA, delle norme di igiene e sanità vigenti in materia, dei contratti nazionali relativi al personale dipendente delle imprese di pulizia e, per quanto in esso non contemplato, delle norme contenute nel Bando di Gara;

c) il dettaglio con le modalità operative per lo svolgimento della presente componente delle prestazioni in appalto, oltre che i dati riferiti alla metrature, frequenze, ecc. sono riportati nell'allegato **2)** al presente CSA; in particolare, si precisa che tali metrature:
   - i) sono calcolate al netto delle pareti e strutture;
   - ii) sono state verificate ad Ottobre 2012 e, quindi, non saranno oggetto di ulteriore verifica;
   - iii) gli impianti ascensori ed elevatori risultano assegnati a corpo, considerando come superfici quelle delle cabine. l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione ambientale è effettuato con l'osservanza delle norme contenute nel presente CSA, delle norme di igiene e sanità vigenti in materia, dei contratti nazionali relativi al personale dipendente delle imprese di pulizia e, per quanto in esso non contemplato, delle norme contenute nel Bando di Gara;

d) rientrano nelle prestazioni oggetto della presente componente dell'affidamento anche i seguenti interventi:
   - i) il noleggio e manutenzione di dispositivi automatici per la deodorazione locali della struttura residenziale e disinfezione automatica di alcuni servizi igienici;
   - ii) gli interventi programmati di verifica e prevenzione, nonché straordinari su chiamata, al fine della derattizzazione, deblattizzazione, oltre che il controllo e contenimento di altri infestanti (quali colombi, altri volatili, talpe ecc.) dalle diverse aree interne della struttura residenziale ed esterne di pertinenza.

1.2.7 Smaltimento rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi e rifiuti urbani pericolosi

Tale componente delle prestazioni del presente CSA ha per oggetto, il servizio di prelievo, trasporto e smaltimento finale, <u>in adempimento a quanto previsto dal SISTRI,</u> dei rifiuti classificati dall'art.7 del D.Lgs.05/02/1997 n.22 e s.m.i. come *rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi* e *rifiuti urbani pericolosi,* prodotti presso la struttura residenziale. Le tipologie di rifiuti prodotti sono le seguenti:

a) medicinali scaduti (180109);
b) rifiuti derivanti da medicazioni (180103);
c) imballaggi in vetro (150107);
d) imballaggi in materiali misti (150106);
e) imballaggi in plastica (150102);

Il dettaglio con le modalità operative per lo svolgimento della presente componente delle prestazioni in appalto è indicato nell'allegato **2)** al presente CSA.

1.2.8 Lavaggio e noleggio di biancheria piana e divise di lavoro del personale

Tale componente delle prestazioni del presente CSA ha per oggetto:

a) servizio di noleggio e lavaggio e disinfezione della biancheria piana (effetti letterecci, biancheria da bagno, tovagliame) in uso ai residenti della struttura residenziale;
b) servizio, al bisogno, di lavaggio in acqua e disinfezione dei capi di materasseria (materassi e guanciali), sia delle fodere che delle imbottiture;
c) servizio di noleggio e lavaggio delle divise di lavoro del personale (di assistenza, infermieristico, ausiliario, dei servizi generali e tecnici) impegnato nell'attività istituzionale dell'Istituto.

Il dettaglio con le modalità operative per lo svolgimento della presente componente delle prestazioni in appalto è indicato nell'allegato **2)** al presente CSA.

1.2.9 Lavaggio e stiratura della biancheria personale degli utenti della struttura

Tale componente delle prestazioni del presente CSA ha per oggetto il servizio completo di lavanderia della biancheria e del vestiario personale degli ospiti della struttura residenziale, nonché, a semplice richiesta S.A., di altri ausili tecnici e materiale vario.

Il dettaglio con le modalità operative per lo svolgimento della presente componente delle prestazioni in appalto è indicato nell'allegato **2)** al presente CSA.

1.3 IMPIANTI OGGETTO DELL'APPALTO

Sono oggetto delle prestazioni di cui all'art.1.2.1 del presente CSA i seguenti impianti facenti parte del complesso di immobili di proprietà od in uso della Casa Albergo per Anziani:

a) centrale termica ed apparecchiature di pertinenza (caldaie, bruciatori, camini, centraline di regolazione interna ed esterna, vasi espansione, dispositivi di sicurezza, derivazione gas, bollitori, valvola miscelatrice, pompa ricircolo, pompe di circolazione etc. ed annesso locale pompe con vasche accumulo acqua fredda, vaso espansione con pompe per circolazione, pompe di termoregolazione, trattamento acqua e relativa rete di distribuzione impianto idrico sanitario fino all'utilizzatore finale, etc.);
b) gruppi frigo di diversa potenza e dislocati nelle varie aree di pertinenza, nonché pompe di calore, vrv/vrf o unità esterne, per la produzione del freddo/caldo e apparecchiature di pertinenza;
c) corpi scaldanti degli impianti di riscaldamento, comprese le linee di distribuzione e la termoregolazione interna (valvole di zona, termostati ambiente, etc.);
d) terminali degli impianti di condizionamento estivo / riscaldamento invernale, comprese le linee di distribuzione;
e) centrale idrica antincendio (impianto di pressurizzazione sopra battente per rischio elevato completa di vasca di riserva) e reti di distribuzione, erogatori finali compresi, compreso impianto sprinkler e relativa centralina;
f) impianti di misura, gruppo di riduzione gas a doppio stadio e distribuzione interna del gas metano;
g) unità di trattamento aria dislocate nelle varie aree di pertinenza;
h) condizionatori autonomi ed impianti "split", radiatori e scalda-acqua autonomi;
i) impianti di rilevamento incendi (comprensivo di collegamenti con serrande tagliafuoco, porte antincendio, porte allarmate, smoke-out, ed impianto di telefonia per diffusione allarmi, etc.);
j) estintori in genere;
k) evacuatori di fumo e calore;
l) auto-protettori;
m) porte antincendio e relativi accessori;
n) impianti elettrici degli edifici in genere (lampade di emergenza, differenziali, magnetotermici, impianti di terra, equipotenziali, unità di soccorso, compresi serrande elettriche, porte elettriche, impianti citofonici, fotocellule, basculanti automatici, tvcc, diffusione sonora, telecamere di sorveglianza etc.);
o) gruppo elettrogeno e relativi accessori;
p) cabina elettrica completa di trasformatori, batteria di emergenza e relativi accessori compreso il quadro di rifasamento;
q) centrale erogazione ossigeno medicale compresso e relativi accessori, fino ai terminali di utenza;
r) dispositivi di deodorazione e disinfezione automatica e relativi accessori;
s) impianti elevatori e montacarichi;
t) sistema controllo accessi e varchi protetti e antintrusione e sistema trasferimento su dect chiamata camere ospiti e messaggi antincendio;

u) centralino telefonico completo di batterie di emergenza, telefoni fissi e portatili, con allarmistica di emergenza collegata;
v) impianto chiamata operatore/residente e relativi accessori, con collegato impianto telefonico per trasmissione dati su portatili.

L'elenco sopra riportato è minimale e va integrato con il contenuto del dianzi indicato allegato **1)** e comunque non è da ritenersi esaustivo e l'Amministrazione può inserire altra tipologia di impianto che non possa arrecare ulteriori costi per la ditta aggiudicataria.

1.4 NORME GENERALI

L'esercizio e manutenzione degli impianti è un insieme di atti coordinati per garantire la conduzione (fornendo le prestazioni proprie dell'impianto) e la conservazione degli stessi, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, dalle norme di buona tecnica e dalle prescrizioni della S.A..

L'esercizio degli impianti è svolto attraverso le seguenti attività:
a) fornitura di beni, servizi e personale necessario;
b) manutenzione degli impianti;
c) pronto intervento;
d) consulenza ed assistenza tecnico-amministrativa;
e) coordinamento delle attività.

1.5 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le attività devono essere condotte in conformità alle seguenti leggi e regolamenti e loro aggiornamenti:
- ✓ Legge 09/01/1991 n.10 e successivi provvedimenti di attuazione; DPR 16/08/1993 n.412, come modificato dal DPR 551/99; DPR 28/07/1977 n.1052;
- ✓ DPR 27/04/1955 n.547;
- ✓ D.Lgs.03/04/2006 n.152 "Norma in materia ambientale";
- ✓ DM Int. 12/04/1996 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi";
- ✓ D.Lgs.19/08/2005 n.192 del "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- ✓ D.Lgs.29/12/2006 n.311 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs.19/08/2005 n.192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- ✓ D.Lgs.30/05/2008 n.115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE;
- ✓ Legge 07/12/1984 n.818 e successivi provvedimenti di attuazione;
- ✓ Legge 05/03/1990 n.46 e s.m.i.;
- ✓ Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008 n.37;
- ✓ D.Lgs.09/04/2008 n.81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- ✓ Legge 27/03/1992 n.257 e successivi provvedimenti di attuazione;
- ✓ Norme tecniche UNT-CTT, UNJ-CTG, UNI-CEI in vigore;
- ✓ Manuale di Qualità dell'Appaltatore conforme alle norme ISO.

1.6 MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

1.6.1 Piano di Manutenzione

Il Piano di Manutenzione è il principale strumento di gestione delle attività manutentive; esso programma nel tempo gli interventi, individua ed alloca le risorse necessarie in attuazione delle strategie predeterminate dagli obiettivi ed indirizzi specifici dell'Appalto.

L'obiettivo del Piano di Manutenzione è quello di ottimizzare l'affidabilità complessiva degli impianti e dei singoli componenti, mediante la definizione dei tipi di manutenzione da effettuare, unita all'individuazione delle frequenze degli interventi.

Sarà cura di ciascun Concorrente, in sede di offerta proporre il proprio Piano di Manutenzione nel quale dovrà descrivere:
- le politiche di manutenzione che intende applicare;
- l'organizzazione che intende darsi;
- le eventuali migliorie proposte in termini di attività aggiuntive e migliorie sulle frequenze di interventi e controlli rispetto a quanto proposto ed allegato nei documenti di gara.

Tale Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati ai sensi delle norme vigenti. La proposta dovrà essere tale da permettere alla Commissione Tecnica di avere una chiara visione quantitativa e soprattutto qualitativa dei servizi che vengono offerti. Il

piano di esercizio, conduzione e manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale dell'Appalto.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere articolato in maniera unitaria per tutte le tipologie di impianti oggetto delle attività previste dall'Appalto, pur consentendo la scomposizione dei principali settori dell'attività manutentiva.

Il piano, che dovrà risultare dall'applicazione di quanto proposto in sede di offerta tecnica (vedi documento "Piano di Manutenzione") a miglioria/completamento di quanto allegato alla documentazione di gara stessa, dovrà definire:

- la combinazione delle migliori strategie da applicare;
- le modalità di ispezione periodica, con frequenze adeguate alla criticità di funzionamento ed alle conseguenze (rischi e disagi) derivanti da malfunzionamenti;
- le scadenze temporali degli interventi e delle ispezioni;
- le modalità d'esecuzione degli interventi (determinazione dei materiali, degli strumenti e dei mezzi d'opera);
- gli operatori addetti all'esecuzione;
- i criteri di misurazione e di controllo delle attività e dei risultati;
- le risorse, almeno parametricamente, da dedicare alla manutenzione di opportunità;
- le modalità di aggiornamento dei certificati e documentazioni prescritte per legge, a cui dovrà provvedere l'appaltatore.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale, implementandolo con le informazioni di ritorno, con le modifiche e variazioni della consistenza degli impianti e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente.

La consegna del nuovo piano alla S.A. dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno; la verifica dello stesso, da parte del Responsabile della S.A., sarà eseguita entro i 30 giorni successivi; il piano potrà essere approvato con o senza prescrizioni; in questo secondo caso l'Appaltatore sarà obbligato ad assoggettarsi; qualora la S.A., entro i 30 giorni dalla presentazione del piano o del suo aggiornamento, non provveda a comunicare le proprie osservazioni in merito alla rispondenza del piano ai canoni di cui sopra, questo si intenderà approvato ed operativo.

L'Appaltatore avrà predisposto, come disciplinato nell'articolo inerente il sistema informativo, il data base contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro necessario alla sua attività. Sarà compito dell'Appaltatore classificare e tenere aggiornato tale data base, i disegni e gli schemi suddetti nel caso di modifiche o sostituzioni che venissero effettuate nel corso dell'esercizio provvedendo a fornire alla S.A. copia cartacea e su supporto informatico della versione aggiornata.

L'Appaltatore dovrà impegnarsi all'esecuzione delle attività descritte nel citato Piano di Manutenzione ed eventualmente di altre che riterrà opportuno eseguire allo scopo di mantenere le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione degli impianti.

La mancata presentazione o aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate nonché la mancata approvazione dello stesso da parte della S.A. (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza ai fini contrattuali) darà luogo all'applicazione delle penali previste nel presente CSA.

L'Appaltatore dovrà programmare ed eseguire per tutti gli impianti oggetto dell'appalto, oltre agli interventi di manutenzione obbligatori per legge, anche tutti gli altri di manutenzione straordinaria, secondo le modalità descritte nell'articolo dedicato sul presente CSA ritenuti necessari per mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Entro due mesi dalla consegna degli impianti l'Appaltatore dovrà presentare per ogni tipo di impianto le "schede di esercizio e manutenzione" che dovranno contenere, oltre agli interventi di manutenzione, controllo e verifica obbligatori per legge, anche la descrizione dettagliata degli interventi di controllo e manutenzione programmata che il medesimo ritenga necessario proporre. Questi dovranno comprendere come minimo i controlli previsti dall'Appaltatore in sede di gara per gli impianti oggetto d'appalto.

L'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere eseguita da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi e dalle norme vigenti. Il suddetto personale dovrà essere addestrato ed autorizzato quindi ad accedere alle apparecchiature ed agli impianti per eseguire le operazioni ad essi inerenti, quali manovre, installazioni, regolazioni, manutenzioni, ecc, disponendo di tutta la documentazione tecnica atta a rappresentare la consistenza del patrimonio impiantistico.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti e delle apparecchiature.

Le attività manutentive dovranno avere luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque, le stesse cadenze devono garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo interrompere la continuità dei servizi e il regolare svolgimento delle attività svolte presso la struttura residenziale.

Qualora le operazioni di manutenzione dovessero implicare il fuori servizio, occorre garantire che:
a) la messa fuori servizio venga coordinata con il personale tecnico della S.A.;
b) tutti i dispositivi di interruzione e le apparecchiature interessate vengano segnalate per impedire la loro utilizzazione.

Rimane comunque inteso che la frequenza delle attività manutentive dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per la S.A..

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per la S.A..

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Responsabile incaricato per la S.A..

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

La sorveglianza e la conduzione dovranno essere effettuate dal personale dell'Appaltatore, dopo essere stato preventivamente formato ed informato, a cura dell'Appaltatore medesimo, sulle caratteristiche tecniche degli impianti, nonché dei rischi associati alla conduzione degli impianti ed apparecchiature oggetto del servizio.

L'attività di conduzione e sorveglianza dovrà prevedere:
a) tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti e degli apparecchi;
b) tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la funzionalità e l'efficienza degli impianti, senza alterarne le caratteristiche costruttive e funzionali;
c) l'eliminazione delle eventuali anomalie riscontrate segnalate dagli utilizzatori mediante, se possibile, un'azione correttiva che dovrà essere resa con immediatezza se comporta delle situazioni di disagio e/o situazioni di rischio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

1.6.2 Modalità operativa per interventi di manutenzione programmata

L'Appaltatore, sulla base del Piano di Manutenzione predisposto nei documenti di gara e migliorato nell'offerta tecnica dallo stesso presentata, pianificherà gli interventi programmati, avendo cura di minimizzare il disagio per gli utenti e comunque concordando con i Responsabili della S.A. modalità ed orari di intervento. L'Appaltatore dovrà valutare le date di intervento nel rispetto delle scadenze temporali previste nel Piano di Manutenzione, eventualmente pianificare loro rettifiche per opportunità contingenti ed emetterà, all'approssimarsi delle scadenze programmate, i Programmi d'interventi e controlli mensili. Il Responsabile incaricato dalla S.A., per sopraggiunte esigenze indifferibili, potrà richiedere variazioni o integrazioni al programma concordato.

Il Programma d'interventi e controlli mensile rappresenta il documento che espone le attività manutentive mensilmente e che l'Appaltatore dovrà sottoporre alla S.A. almeno 5 giorni lavorativi prima dell'inizio delle stesse.

In tal modo è possibile da parte della S.A. predisporre le eventuali azioni di controllo delle attività programmate. Il Programma d'interventi e controlli mensile sarà controfirmato prima dell'inizio delle attività dal responsabile incaricato per conto della S.A. in senso di accettazione o comunque dopo che sullo stesso siano state apportate le modifiche dallo stesso richieste.

Il Programma d'interventi e controlli mensile dovrà contenere:
a) L'indicazione dei soggetti designati all'intervento;
b) La durata presunta degli interventi e controlli;
c) Le schede di manutenzione estratte dal Piano di Manutenzione in forma di check list di controllo;
d) Eventuali ricambi o materiali da predisporre per gli interventi.

Gli operatori, una volta eseguito l'intervento, provvederanno a redigere il rapporto di intervento ed a farlo pervenire al personale dell'Appaltatore preposto per la sua registrazione nel sistema informativo. Il rapporto di intervento dovrà contenere:

a) Riferimento temporale del Programma d'interventi e controlli mensile;
b) Materiali e ricambi effettivamente impiegati per gli interventi;
c) Annotazione degli interventi ispettivi o manutentivi eseguiti contestualmente;
d) Annotazioni per i Responsabili della S.A.;
e) Eventuali rettifiche a indicazioni contenute nel Programma d'interventi e controlli mensile;
f) La check-list di controllo compilata;
g) Note tecniche per l'aggiornamento del piano di manutenzione.

La registrazione nel sistema informativo rappresenterà la possibilità di mantenere un giornale informatico delle diverse attività svolte nei diversi mesi così da consentire una storicizzazione delle attività effettuate. La lettura di questo "giornale" attraverso il sistema informativo dovrà essere reso disponibile anche alla S.A. e al suo personale incaricato.

1.6.3 Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria s'intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste dalle norme di buona tecnica e dai libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stesse e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente.

Queste operazioni sono finalizzate a:

a) Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza dell'impianto;
b) Assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento alle a produrre le prestazioni richieste;
c) Garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico della S.A.;
d) Ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni della S.A..

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

A - Pulizia

Per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, o fuoriuscite, o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge.

Per tutta la durata dell'Appalto, l'Appaltatore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'Appalto, quali centrali e sottocentrali tecnologiche. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati all'Appaltatore per l'espletamento delle sue funzioni. Tali locali, attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla fine dell'Appalto, nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà.

Per gli stessi fini sopra evidenziati, l'Appaltatore dovrà operare, ove necessario, ritocchi alle verniciature antiruggine e di finitura delle parti metalliche di tutti gli impianti a lui affidati (serramenti esclusi).

B - Verifica

Per verifica s'intende un'attività finalizzata a comprovare che l'apparecchiatura o il dispositivo considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso e conformi alle eventuali norme vigenti. Le verifiche avverranno con scadenzari dettati dagli allegati ai documenti di gara del presente Appalto (Piano di Manutenzione) eventualmente migliorati in termini di attività previste e frequenza degli interventi e controlli, secondo protocolli operativi proposti da ciascun Concorrente in sede di gara ed approvati dalla S.A.; tali protocolli dovranno prevedere tra l'altro, fasi autorizzative per tutte quelle verifiche che richiedano simulazione di primo guasto e/o che comunque possano influire sulla corretta funzionalità delle strutture (es. prove dei gruppi elettrogeni, prove di funzionamento pulsanti di sgancio, ecc). Per talune verifiche la S.A. si riserva di richiedere l'esecuzione in orari e giorni particolari (anche festivi), senza maggior onere, come pure si riserva di affiancare, al personale dell'Appaltatore, proprio personale tecnico con funzione di supervisione.

C - Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo

Si intende il controllo, il rabbocco, la sostituzione ad intervalli programmati di oli lubrificanti, cariche gas ed altri fluidi delle macchine e degli impianti soggetti a consumo e decadimento delle caratteristiche;

inoltre la sostituzione di tutti i materiali di consumo, per la cui definizione si rimanda all'elenco di cui all'art.1.8.

D - Smontaggio e rimontaggio

Sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria, e a carico dell'Appaltatore, lo smontaggio ed il rimontaggio e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli interventi di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Tuffi gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dall'Appaltatore a seguito delle indicazioni fornite nel presente CSA e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "Registro di esercizio e manutenzione" che sarà predisposto a cura dell'Appaltatore. In tale registro sarà descritto in maniera succinta l'intervento effettuato, la data di effettuazione e la firma del responsabile dell'intervento.

Ciascun Concorrente dovrà presentare **in sede di offerta** la propria proposta di organizzazione dei servizi di manutenzione nel rispetto dei minimi indicati. È altresì facoltà dell'Appaltatore migliorare il citato documento in termini di aggiunta di attività di controllo ed intervento ivi previste e nel miglioramento della frequenza (ovviamente diminuendo la stessa in termini temporali).

Rimane comunque inteso che la frequenza delle attività manutentive dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per la S.A.. È facoltà della S.A., la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive dovendo l'Appaltatore adeguarsi.

Più in generale, l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari anche esulanti dall'elenco proposto, ma ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente CSA e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per la S.A..

In particolare per gli impianti termici dovrà essere garantito il rispetto del DPR 412/93, in particolare dell'art.1, comma 1, lettera h) e dell'art.11 comma 4 e, quindi, fra l'altro, la pedissequa applicazione delle vigenti Norme CEI e UNI.

Sarà compito dell'Appaltatore preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti dalla legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica e la presenza di un tecnico specializzato durante le visite periodiche di controllo sugli impianti effettuati dagli Enti preposti, concordate compatibilmente con la funzionalità delle strutture e con la S.A. e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione del servizio.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con il Responsabile incaricato dalla S.A., al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività delle strutture in Appalto.

L'Appaltatore ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per la S.A. rispetto a quanto esposto nell'offerta economica, di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

1.6.4 Manutenzione straordinaria

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente che non ricadono espressamente nella manutenzione ordinaria.

La finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Le attività di manutenzione straordinaria saranno, in generale, di due specie:

- ✓ manutenzione straordinaria sostituiva e correttiva prevista in sede di gara e/o nel Piano Manutentivo" offerto, sarà eseguita con oneri a completo carico dell'Appaltatore, compresi nell'importo dell'Appalto;
- ✓ manutenzione straordinaria sostitutiva e correttiva, non prevista nel "Piano di Manutentivo" offerto e che sarà obbligo dell'Appaltatore eseguire, su richiesta della S.A., quantificando i relativi oneri ricorrendo al prezzario Regionale Veneto (od occorrendo con NP), da assoggettare al ribasso d'asta, oltre agli oneri per la sicurezza, comprensivi di ogni attività accessoria o sussidiaria (tecnica, gestione e contabilità, ecc.) per dare i lavori ultimati.

Viste le responsabilità di carattere generale che ricadono sull'Appaltatore e particolarmente alla luce dell'attribuzione della figura di "Terzo Responsabile" dell'esercizio e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, che si opererà, in base al presente capitolato, nei confronti dell'Appaltatore stesso, la S.A. si impegna:

- ✓ nel caso di segnalazione operata espressamente dall'Appaltatore circa inderogabili interventi di manutenzione straordinaria o d'integrazione impiantistica da effettuarsi per riportare gli impianti in una configurazione conforme alle normative future, non vigenti alla data dell'offerta, a rispondere entro 2 (due) giorni dalla formulazione della richiesta;
- ✓ nel caso in cui la segnalazione sopra citata riguardi interventi aventi carattere di emergenza e resisi necessari per salvaguardare l'incolumità delle persone e da eventuali gravi danni il patrimonio edilizio-impiantistico dell'Istituto, quali quelli attinenti alla sicurezza degli impianti, a rispondere con l'urgenza del caso;
- ✓ nel caso di affidamento di lavori di manutenzione straordinaria o di modifica impiantistica a terzi, ad avvertire con congruo anticipo l'Appaltatore, nonché ad avvalersi di Imprese regolarmente abilitate in base alla normativa vigente e a richiedere alla fine dei lavori il progetto e gli schemi impiantistici dei nuovi impianti, l'aggiornamento di disegni e schemi concernenti impianti preesistenti che siano stati oggetto di modifica, le autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, i certificati di collaudo ovvero le dichiarazioni di conformità e, più in generale, tutta la documentazione tecnico-amministrativa riguardante gli impianti modificati. Copia ditale documentazione sarà trasmessa all'Appaltatore in sede di consegna ufficiale degli impianti che siano stati oggetto dei richiamati interventi.

Rimane fin d'ora inteso che per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e di integrazione impiantistica che dovessero essere affidati all'Appaltatore, saranno da quest'ultimo espletate tutte le già citate attività di assistenza tecnico-amministrativa tese alla progettazione, alla produzione di documentazione tecnica di calcolo e di disegno ovvero all'aggiornamento di documentazione esistente, all'ottenimento di autorizzazioni e di collaudi finali degli Enti preposti, al rilascio delle dichiarazioni di conformità ecc. Per ogni intervento eseguito sarà fornita alla S.A. tutta la documentazione sopra richiamata.

Sono ovviamente a completo carico dell'Appaltatore tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste dal presente capitolato.

Per tutta la durata dell'Appalto sono completamente a carico dell'Appaltatore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti realizzati ex novo dalla stessa nell'ambito dei lavori di riqualificazione energetica, impianti previsti contrattualmente o commissionati all'Appaltatore in corso d'Appalto, come previsto al titolo dedicato.

Gli interventi devono essere effettuati possibilmente in orari e periodi diversi da quelli connessi al funzionamento degli impianti stessi e comunque concordati con la S.A..

1.6.5 Rifiuti prodotti nel corso dell'esercizio e della manutenzione

Sarà a cura e spese dell'Appaltatore il conferimento, in caso di interventi su impianti esistenti, dei rifiuti di qualunque genere, presso un centro di smaltimento autorizzato nonché a corrispondere gli eventuali oneri al soggetto gestore del centro di smaltimento. Il trasporto dovrà essere fatto a mezzo di ditta iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali di cui all'art.212 del D.Lgs.03/04/2006 n.152 e s.m.i. Dovrà essere verificata la corrispondenza tra i codici CER dei rifiuti da conferire e quelli per cui il trasportatore è iscritto. L'Appaltatore dovrà fornire alla S.A. copia della documentazione attestante l'avvenuto adempimento.

Nel caso di materiali suscettibili di riutilizzo o di riciclo l'Appaltatore dovrà come sopra, a propria cura e spese, conferire detti materiali presso un centro di recupero autorizzato facendosi carico di ogni conseguente onere. In particolare tutti i materiali classificabili come "rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche" (RAEE), quali ad esempio gli apparecchi di illuminazione e i relativi dispositivi elettrici ed elettronici, sono soggetti all'applicazione del D.Lgs.25/07/2005 n.151 e s.m.i.. Detti materiali dovranno essere conferiti a cura e spese dell'Appaltatore presso un centro di trattamento autorizzato. E' vietato immettere nel circuito dei rifiuti solidi urbani i RAEE nonché tutti i tipi di imballaggio.

1.6.6 Strumentazione per l'attività manutentiva

L'Appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'Appalto, la propria disponibilità di tutte le attrezzature necessarie al regolare svolgimento di tutti i servizi, tra le quali, anche: piattaforma elevabile montabile su autocarro, autocarri vari con ribaltabile, automezzi attrezzati diversificati per tipo di lavoro, con tutto quanto serva per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compresa la dotazione di furgoni attrezzati, secondo le specialità professionali, autovetture, furgoni, cellulari per il collegamento costante fra il Coordinatore dei Servizi e dei Lavori e gli operativi.

1.7 FORNITURA DI SERVIZI E PERSONALE NECESSARIO

1.7.1 Terzo Responsabile

L'Appaltatore ricoprirà la figura di Terzo Responsabile al quale pertanto sono affidate la manutenzione e la conduzione delle centrali termiche e degli annessi locali tecnologici descritti nell'allegato **1)**. Nel caso di cattiva conduzione, i decreti attuativi della Legge 10/91, DPR 412/93 e DPR 551/99, prevedono sia sanzioni civili sia penali, in base alla tipologia del problema.

Quale Terzo Responsabile, l'Appaltatore dovrà essere in possesso di determinate capacità tecniche, economiche e organizzative; la sua figura sarà unica, per quel che riguarda l'esercizio, la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, nei limiti sopra precisati, di un impianto.

1.7.2 Presidio tecnologico

La presenza del personale dell'Appaltatore in loco sarà necessaria per la realizzazione di tutte le attività manutentive programmate previste in Appalto, laddove il sistema remotizzato di telecontrollo metta in evidenza un'anomalia o guasto che non sia possibile risolvere direttamente dal sistema di supervisione installato, ovvero qualora sia richiesta la presenza di personale da parte della S.A. per qualche urgenza.

L'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria programmata degli impianti (rispetto ai quali l'Appaltatore avrà discrezionalità circa l'entità e l'organizzazione della manodopera, dovendo risponderne in termini prestazionali), avverrà, per tutto l'arco dell'anno, nei giorni feriali e/o nei giorni semifestivi e festivi secondo le necessità riscontrate.

L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione personale adeguato per preparazione professionale, esperienza e numero, all'espletamento delle attività di cui al presente CSA. Detto personale dovrà essere in possesso dei requisiti e delle abilitazioni richiesti dalla legge in relazione all'attività ed al tipo di impianto.

In particolare si riportano, a titolo puramente esemplificativo, alcune attività per cui è richiesta specifica ed adeguata esperienza:
a) Manutenzione gruppi frigoriferi;
b) Bruciatori caldaie;
c) Telecontrollo e supervisione impiantistica;
d) Impianti di rilevazione emergenze e prevenzione incendi;
e) Trattamento acque e bonifiche;
f) Manutenzione cabina elettrica;
g) Impianti elevatori ed ascensori.

1.7.3 Personale

L'Appaltatore è obbligato ad osservare ed a far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.

Tutte le attività dell'Appaltatore dovranno essere coordinate e dirette da tecnico laureato o diplomato di comprovata esperienza e di gradimento della S.A..

L'Appaltatore deve indicare in **sede di offerta**:
a) il numero e la qualifica del personale dedicato al presente Appalto;
b) il numero e la qualifica del personale comunque dipendente dall'Appaltatore, con particolare riferimento a quello operante nell'ambito provinciale e/o concorrente alle attività previste dall'Appalto e, specificatamente, al servizio di reperibilità;
c) la dotazione di mezzi di trasporto e di comunicazione;
d) l'organizzazione del personale disponibile e del personale specificatamente assegnato al presente Appalto.

Dovrà comunque garantire e giustificare in sede di offerta la disponibilità del seguente personale minimo e dei servizi sottoelencati.

A) Disponibilità minime

	Figura professionale	Numero	Orario/presenza
A1)	Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa	1	all'occorrenza
A2)	Coordinatori dei Servizi e dei Lavori Meccanici ed Elettrici	2	all'occorrenza
A3)	Operaio specializzato meccanico turnista/giornaliero	1	all'occorrenza
A4)	Operaio specializzato elettrico turnista/giornaliero	1	all'occorrenza
A5)	se necessario, personale per squadra di emergenza	1	all'occorrenza

L'operatività del servizio dovrà essere verificabile dalla S.A.; l'Appaltatore predisporrà, pertanto, idonei oggettivi mezzi di riscontro, dando la possibilità alla S.A. di accedere a tali informazioni in qualsiasi momento, anche mediante il sistema informativo di cui all'articolo dedicato.

Si precisa che tutti i lavori contrattuali e quelli di manutenzione straordinaria su EPU dovranno essere realizzati con personale aggiuntivo rispetto a quello minimo sopraindicato.

B) Servizio di reperibilità e pronto intervento, con personale rintracciabile a mezzo di apparecchiatura di telecomunicazione, attiva per tutto l'orario settimanale. Allo scopo l'Appaltatore dovrà fornire un recapito telefonico **attivo 24 ore su 24**; a seguito della chiamata (sia essa diurna, notturna, in giorno lavorativo o festivo), che potrà essere effettuata da personale della S.A. all'uopo autorizzato, il reperibile dovrà garantire il pronto intervento presso l'impianto che gli sarà indicato entro massimo **30 (trenta) minuti dalla chiamata stessa** (tempo fissato per gli interventi in emergenza).
A seguito dell'intervento sarà redatta una nota-verbale, in cui sarà riportato il riferimento all'area dell'immobile e/o impianto presso cui è avvenuto l'intervento medesimo, la data, l'orario della chiamata e l'orario di arrivo del reperibile, l'anomalia riscontrata, la descrizione dei lavori effettuati ed il nome dell'operatore intervenuto. La tracciabilità dell'intero iter dell'intervento dovrà essere garantita dal sistema informatico consultabile anche dalla S.A..

1.7.4 Pronto intervento

Tutte le attività di manutenzione, così come sopra individuate e descritte, possono essere distinte in quattro categorie in relazione alla tempistica di esecuzione:
a) interventi ordinari;
b) interventi programmabili;
c) interventi urgenti;
d) interventi di emergenza.

Chiaramente oltre alle definizioni sotto riportate che chiariscono le quattro categorie richiamate in funzione della tempistica di esecuzione, è assolutamente necessario che l'Appaltatore, metta in atto, comunque e sempre, tutte le disposizioni necessarie, di legge e di norma al fine di garantire la continuità dell'esercizio, il benessere degli utenti e il minor disagio possibile.

Sono da intendersi come **interventi ordinari** tutti gli interventi a fronte dei guasti che, pur determinando una riduzione di funzionalità dell'area interessata, non impongono l'interruzione del servizio. **Il "tempo di intervento" non deve essere superiore a 4 (quattro) ore**, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato è presente sul luogo del guasto. Tali interventi devono comunque **ripristinare il funzionamento** degli impianti **entro e non oltre le 24 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento,** fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dalla S.A., in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della S.A. o ai pubblici servizi.

Sono da intendersi come **interventi programmabili** tutti gli interventi correttivi per guasti che non determinano una riduzione di funzionalità dell'area interessata. **Il "tempo di intervento" e di risoluzione del guasto è programmabile ma tali tempi non potranno comunque superare i 5 (cinque) giorni dalla richiesta di intervento**, falli salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dalla S.A., in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della S.A. od ai pubblici servizi.

Sono da intendersi come **interventi urgenti** tutti gli interventi necessari a rimuovere l'interruzione dei servizi. **Il "tempo di intervento" non deve essere superiore a 60 (sessanta) minuti**, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato è presente sul luogo del guasto. Tali interventi devono comunque **ripristinare il funzionamento** degli impianti **entro e non oltre le 8 (otto) ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento,** fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dalla S.A., in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della S.A. od ai pubblici servizi.

Sono da intendersi come **interventi di emergenza** tutti gli interventi necessari per rimuovere pericoli per le persone o di pregiudizio per le cose, ovvero per evitare che il guasto o l'interruzione del servizio determinino altri guasti o gravi disfunzioni nella medesima area in cui si è verificato il guasto ovvero in altre aree della struttura. In tali evenienze il guasto deve essere rimosso immediatamente, ovvero si deve con un immediato intervento tampone evitare il propagarsi del danno od il pericolo per le persone, eliminando quindi il caso di emergenza. **Il "tempo di intervento" deve essere non superiore a 30 (trenta) minuti**, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Appaltatore riceve la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato è presente sul luogo del guasto. Entro tale periodo il personale dell'Appaltatore dovrà essere presente sul luogo del guasto o là dove si sono

determinate le cause del guasto e dare avvio alle attività necessarie alla immediata rimozione del pericolo (Intervento Tampone). Tali interventi devono comunque **ripristinare il funzionamento** degli impianti **entro e non oltre le 4 (quattro) ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento,** fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto, riconosciuti dalla S.A., in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della S.A. od ai pubblici servizi.

Nei casi ordinari e programmabili, l'Appaltatore riferirà alla S.A. e chiederà l'autorizzazione preventiva a procedere se gli interventi dovessero essere finanziati dalla S.A. stessa. Negli altri casi (emergenza ed urgenza) l'Appaltatore procederà autonomamente fornendo, però, nel più breve tempo possibile, il consuntivo alla S.A.. Resta inteso che, per ogni intervento, laddove possibile, si applicherà il prezzario di riferimento e che le risorse saranno reperite nel fondo stabilito per lavori su EPU.

Qualora il ripristino non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, fermo restando quanto indicato per le penalità, **la S.A., in caso d'urgenza, potrà rivolgersi a Società di sua fiducia, senza obbligo di preavviso o di messa in mora, addebitando all'Appaltatore i costi sostenuti a lui imputabili.**

A seguito dell'intervento sarà redatta una nota-verbale, in cui sarà riportato l'immobile e/o l'area presso cui è avvenuto l'intervento medesimo, e/o l'impianto, la data, l'orario della chiamata e l'orario di arrivo del reperibile, l'anomalia riscontrata, la descrizione dei lavori effettuati. Tale nota dovrà essere trasmessa alla S.A..

La tracciabilità dell'intero iter dell'intervento dovrà essere garantita dal sistema informatico consultabile anche dalla S.A..

Tutte le richieste ricevute, siano esse tramite comunicazione scritta che comunicazione telefonica e le note-verbali riferite agli interventi eseguiti, dovranno essere registrate in tempo reale sul Sistema Informativo.

1.7.5 Attività di gestione delle chiamate - Call Center

Entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla firma del contratto, l'Appaltatore dovrà aver predisposto il sistema di Call Center e contemporaneamente dovrà iniziare l'attività di istruzione del personale della S.A. per quanto concerne la gestione informatica delle informazioni che saranno rese disponibili alla postazione riservata alla S.A. nell'ambito del Sistema Informativo.

L'attività consiste:

- ✓ nel predispone il Call Center dedicato all'attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli utenti;
- ✓ nell'alimentazione del Sistema informativo;
- ✓ nella programmazione e nella comunicazione agli interessati dei tempi di sopralluogo e di intervento.

Per quanto riguarda il Call Center, esso dovrà raccogliere e processare tutte le segnalazioni tramite un sistema di accesso diretto ed efficace, comprendente:

- ✓ operatori umani attivi;
- ✓ eventuale sistema automatico di risposta, registrazione e smistamento della chiamata nei periodi in cui non vi sia presenza diretta di personale preposto alla risposta (in tal caso le chiamate dovranno essere deviate, dal sistema, al personale in reperibilità);
- ✓ numero di fax attivo 24 ore su 24;
- ✓ indirizzo e-mail;
- ✓ sito WEB;
- ✓ reperibilità per pronto intervento attiva 24 ore su 24.

La centrale operativa (Call Center) dovrà garantire prestazioni, per tempi di accesso telefonico ad un operatore, inferiori a 30 secondi. Il sistema telefonico dovrà garantire la misurazione dei tempi di risposta e/o l'indisponibilità della linea.

Le richieste e le segnalazioni telefoniche verranno registrate in tempo reale nel sistema informativo dell'Appaltatore il quale dovrà rispondere con la presa in carico della richiesta, la definizione della tempistica di intervento e la relativa comunicazione all'interessato all'intervento o, comunque al soggetto segnalatore.

La corretta impostazione di un costante flusso di informazioni, riguardante l'andamento delle varie attività, consentirà alla S.A. e all'Appaltatore un puntuale lavoro di progressivo perfezionamento dei servizi componenti l'Appalto e quindi attendere un migliore risultato in termini di raggiungimento degli obiettivi proposti.

Si lascia libero l’Appaltatore, fatte salve le indicazioni fornite nel presente documento e le richieste esplicative del sistema informativo proposto, di progettare e realizzare la struttura informativa di supporto alle operazioni oggetto di Appalto, sulla base delle specifiche esigenze evidenziate: in questo modo l’Appaltatore sarà responsabile dell’intero ciclo delle attività, ivi inclusa anche la funzione di coordinamento che troverà efficace supporto nel sistema di reporting progettato, fornendo altresì alla funzione di controllo, tipica della S.A., gli strumenti attraverso i quali giudicare le attività svolte da parte dell’Appaltatore.

È richiesto al Concorrente, per il presente servizio, di indicare, **in sede di offerta tecnica**, una serie di parametri rappresentativi della qualità del servizio erogato, con dichiarazione dei valori minimali attesi di rispetto del risultato, che lo stesso si impegna a garantire in caso di aggiudicazione. La verifica del rispetto dei parametri potrà essere fatta dai Responsabili di Servizio della S.A., da suoi incaricati o dallo stesso Appaltatore in regime di autocontrollo, sulla base di modalità di controllo dallo stesso Concorrente definite ed indicate in sede di offerta (vedi questionari, verifiche ispettive, monitoraggio informazioni di ritorno, etc.).

Nel caso in cui le verifiche di rispetto dei risultati attesi siano effettuate direttamente dai Responsabili di Servizio della S.A. o da un loro delegato, si precisa che queste potranno avvenire senza necessità di preavviso. Sarà a carico dell’Appaltatore fornire tutto il supporto e la collaborazione necessari. È inoltre a carico dell’Appaltatore fornire alla S.A. ogni mezzo tecnico per espletare l’attività di controllo e monitoraggio del servizio, compresa l’implementazione nel sistema informatico di supervisione.

Sarà considerato come elemento favorevole in sede di valutazione dell’offerta tecnica la proposta di un servizio di Call Center certificato secondo norma UNI 11200.

1.8 FORNITURA DI BENI

Per “fornitura di beni” s’intende l’approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi di componenti, prodotti e materiali, incluso il combustibile ad uso riscaldamento/condizionamento e produzione acqua calda sanitaria, occorrenti all’esercizio ed alla manutenzione degli impianti per garantire le condizioni contrattuali.

La finalità della fornitura di beni, nell’ambito delle attività di manutenzione, è l’affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione dell’impianto nei termini previsti dall’art.9 del DPR 412/1993 e s.m.i., oltre che la salubrità e potabilità dell'acqua destinata al consumo umano, ai sensi del D.Lgs.02/02/2001 n.31.

I componenti dovranno essere certificati ai sensi:

- dell’art.32 della Legge 10/91;
- del DPR 246/93, attuativo della Direttiva CEE 89/106 sui materiali da costruzione nel caso dei componenti degli edifici;
- marchio CE per apparecchiature fornite ed installate.

La fornitura di beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- approvvigionamento dei beni;
- gestione delle scorte;
- verifica e controllo.

L’Appaltatore deve indicare, in sede d’offerta, le modalità con le quali intende svolgere ognuna delle attività sopra citate riferite per ogni categoria di beni, relativamente a:

- periodicità di ripristino delle eventuali scorte;
- risorse umane:
- risorse tecniche;
- strumentazione;
- capacità di fornitura (quantità di mezzi di trasporto adibiti, qualità dei beni, capacità di approvvigionamento, ecc.);
- procedure di consegna.

L’Appaltatore è tenuto alla voltura dei contratti di fornitura combustibile ed energia elettrica per riscaldamento e/o condizionamento, produzione acqua calda sanitaria e forza motrice ed all’intestazione dei medesimi a proprio nome per tutta la durata del contratto, assumendosi tutti gli oneri relativi.

Qualora gli impianti risultassero danneggiati in seguito all’uso di combustibili ed ogni altro prodotto di consumo non adatti, l’Appaltatore sarà tenuto all’integrale rifusione dei danni causati. Al fine di assicurare il sicuro e continuo funzionamento degli impianti in conformità alle norme contrattuali, l’Appaltatore dovrà garantire:

- l'approvvigionamento di combustibile ad alimentazione delle caldaie esistenti siano esse a produzione d'acqua calda, con utilizzo per riscaldamento, o produzione d'acqua calda sanitaria a servizio delle utenze o a servizio degli eventuali impianti di condizionamento per eventuali post-riscaldamenti presenti nelle batterie delle UTA in Appalto;
- la fornitura di lubrificanti, disincrostanti, materiali vari di consumo, idonei mezzi antincendio nei locali tecnologici in genere;
- la fornitura di ogni altro prodotto e presidio atto a garantire la salubrità e potabilità dell'impianto idrico di distribuzione interna;
- la fornitura dei materiali di consumo;
- una scorta adeguata dei principali materiali e ricambi necessari a garantire la manutenzione ordinaria e la continuità dell'esercizio degli impianti;
- la fornitura di manodopera specializzata occorrente per garantire le prestazioni di cui sopra.

Sono da considerarsi, ad esempio, materiali di consumo e, come tali, ricompresi nel prezzo praticato dall'Appaltatore per i predetti servizi:

- tutti i combustibili e la fornitura di energia elettrica necessari per garantire l'erogazione dell'energia termica ed elettrica a favore degli impianti di riscaldamento e condizionamento (sia invernale che estivo), di produzione dell'acqua calda sanitaria e di forza motrice di altri impianti;
- oli lubrificanti necessari durante il normale funzionamento delle apparecchiature (si intendono esclusi tutti i reintegri degli oli sopra descritti che si rendessero necessari per perdite accidentali indipendenti dall'operato dell'Appaltatore, quali improvvise fratture degli involucri metallici di contenimento, ecc.);
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche;
- filtri dell'aria e ricambi per regolazione dei fan-coils;
- filtri aria per UTA ed impianti di condizionamento;
- filtri essiccatori, disoleatori ed ogni altro tipo necessario sui circuiti dell'aria compressa e frigoriferi;
- disincrostanti, detergenti, solventi e sostanze chimiche in generale nonché, le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, secchi, ecc.) per l'effettuazione degli interventi mirati alla migliore conservazione degli impianti e/o dei locali ospitanti gli stessi, alla pulizia, alla rimozione ed asporto di scorie e rifiuti;
- prodotti additivi dell'acqua di alimentazione delle caldaie, dell'acqua calda sanitaria, dell'acqua fredda per la climatizzazione e per il mantenimento delle condizioni di igienicità e salubrità dell'acqua per consumo umano ed ogni altro uso in conformità alle vigenti "Linee Guida Regionali per la sorveglianza e il controllo della acque destinate al consumo umano nella Regione Veneto" (Vds. D.D.R. 09/02/2009 n.15);
- compresse e prodotti per trattamenti antilegionellosi;
- rubinetterie per bagno, cucina e accessori di sanitari per il bagno e premistoppa;
- guarnizioni comuni delle valvole di intercettazione e delle rubinetterie;
- guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie;
- guarnizioni di tenuta delle portine e delle sezioni di assemblaggio dei condizionatori;
- vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco previste nel presente capitolato;
- viteria e bulloneria d'uso;
- fusibili e morsettiera, targhette indicatrici dei quadri elettrici;
- giunti, raccordi ed eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazioni per danni causati da operazioni manutentive;
- bulloneria e morsettiera per gli impianti di terra e di captazione delle scariche atmosferiche;
- vaselina per ricopertura dei punti di connessione degli impianti di terra e dei poli elettrici delle batterie di accumulo;
- fusibili ed ogni altro elemento per serrande tagliafuoco;
- eventuale sostituzione di raccordi antivibranti sui canali dell'aria;
- organi di comando installati su quadri elettrici (pulsanti, interruttori, sezionatori, ecc.);
- tenute delle valvole di regolazione dei fan-coils;
- morsettiere, fusibili, minuteria varia e di quanto occorre per garantire il normale funzionamento dei corpi illuminanti;
- attrezzature di protezione individuale per gli addetti ai lavori;
- lampade in dotazione di ogni apparecchio illuminante presso gli edifici della struttura, comprese quelle per usi speciali (ad es. testaletto etc.).

L'elenco sopra riportato è da ritenersi indicativo e non esaustivo, con ciò si intende che sono a carico dell'Appaltatore tutti i materiali necessari per le attività di esercizio, conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti affidati.

Tutti i componenti, le apparecchiature ed i pezzi di ricambio in genere che dovranno essere sostituiti negli interventi di pronto intervento e di manutenzione dovranno essere, salvo casi specifici tecnicamente giustificati e autorizzati dalla S.A., nuovi di fabbrica o, in ogni caso, di primo impiego e omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti e in caso contrario, facilmente reperibili sul mercato e standardizzati. In questo caso non è ammesso l'utilizzo per ogni componente di tipi e marche diverse.

I componenti dovranno essere certificati come rispondenti alle norme e alle prestazioni funzionali standard e la documentazione dovrà essere consegnata alla S.A. in allegato al piano di esercizio, conduzione e manutenzione, così come nello stesso piano dovranno essere chiaramente indicati tipo, modello e marca. In ogni caso dovranno essere di qualità non inferiore a quelle esistenti.

L'Appaltatore deve garantire che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

1.8.1 Accettazione materiali e macchinari

I materiali, i manufatti e le apparecchiature dovranno corrispondere perfettamente alle prescrizioni di legge e/o alle prescrizioni dei progetti. Dovranno essere usati esclusivamente materiali scelti, di prima qualità, perfettamente lavorati, che siano pienamente rispondenti allo scopo cui devono servire e diano ad ogni modo assoluto affidamento.

In particolare si precisa che per tutti i componenti per i quali è prevista "omologazione" secondo le prescrizioni vigenti, dovranno essere forniti i relativi certificati. Qualora il fornitore non fosse in possesso, per determinati apparecchi, del certificato di omologazione, dovrà essere fornita una dichiarazione, sottoscritta dal fornitore, nella quale lo stesso indica gli estremi della richiesta di omologazione e garantisce che l'apparecchio fornito soddisfa tutti i requisiti delle specifiche di omologazione.

In particolare tutti i materiali e gli apparecchi devono essere rispondenti alle relative norme UNT.UNT EN.CEI ed alle tabelle di unificazione CEI-UNICEL, ove queste esistano.

1.8.2 Approvvigionamento combustibili gassosi (gas metano)

Il combustibile gassoso fornito per l'alimentazione delle centrali termiche dovrà essere pienamente conforme alle leggi esistenti in materia e comunque conforme ad eventuali provvedimenti emanati dalle autorità locali competenti. Dovrà comunque essere rispondente ai requisiti merceologici previsti dal DPCM 08/03/2002.

L'Appaltatore provvederà, a proprio nome ed onere, a stipulare il contratto di approvvigionamento gas metano con l'azienda distributrice per lui più conveniente, includendo come suo onere economico eventuali anticipi sui consumi e nolo contatori.

I medesimi contratti dovranno essere reintestati alla S.A., o al soggetto da essa indicato alla fine dell'Appalto, con oneri a carico della S.A. stessa o del nuovo Appaltatore. Per gli aspetti qualitativi del combustibile varranno le caratteristiche di prodotto della locale azienda distributrice.

L'Appaltatore potrà usufruire di eventuali convenzioni commerciali in essere o future con società distributrici di combustibile gassoso diverse da quelle in uso, avendo l'obbligo di informarne la S.A., che potrà richiedere certificazione delle caratteristiche del prodotto fornito.

Ai fini delle valutazioni di competenza da parte di ciascun offerente, nell'allegato **3)** al presente CSA sono riportati i consumi di gas metano riscontrati presso la struttura residenziale nel periodo dal 01/10/2011 al 30/09/2012.

1.8.3 Fornitura di energia elettrica

L'Appaltatore provvederà, a proprio nome ed onere, a stipulare il contratto di fornitura dell'energia elettrica, con l'Azienda per lui più conveniente, per tutti gli edifici della struttura residenziale. Il medesimo contratto dovrà essere volturato alla S.A., o al soggetto da essa indicato alla fine della durata dell'Appalto, con oneri a carico della S.A. stessa o del nuovo Appaltatore. Dell'avvenuta volturazione dovrà essere fornita, alla S.A. da parte dell'Appaltatore, idonea documentazione (fattura, report storici, ecc) rilasciata dall'azienda fornitrice dell'energia.

L'Appaltatore potrà usufruire di eventuali convenzioni commerciali in essere o future con società distributrici di energia elettrica, avendo l'obbligo di informarne la S.A..

Ai fini delle valutazioni di competenza da parte di ciascun offerente, nell'allegato **3)** al presente CSA sono riportati i consumi di energia elettrica riscontrati presso la struttura residenziale nel periodo dal 01/10/2011 al 30/09/2012.

1.9 CONSULENZA ED ASSISTENZA TECNICO-AMMINISTRATIVA

Per assistenza tecnico-amministrativa si intende il servizio che sarà prestato dall'Appaltatore, senza alcun onere economico aggiuntivo per la S.A., in termini di progettazione, aggiornamento dati e contabilizzazioni connesse all'espletamento dell'Appalto.

L'attività di consulenza prevede che l'Appaltatore metta a disposizione della S.A. la propria esperienza, le proprie conoscenze specifiche e la propria struttura organizzativa, fornendo supporto, ogni volta che questo si renda necessario, nelle fasi di studio, analisi, ricerche di mercato, ecc. In particolare, l'Appaltatore è tenuto alla predisposizione, compilazione di documenti da presentare alle Autorità competenti, ottenimento delle opportune autorizzazioni, conservazione ed aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle leggi vigenti.

L'assistenza di cui al presente articolo andrà prodotta in particolare per:

- pratiche per nuovi impianti o ristrutturazione degli stessi;
- pratiche dei Vigili del Fuoco (per le sole attività di cui al DPR 01/08/2011 n.151 rientranti tra quelle oggetto dell'Appalto);
- pratiche dell'ISPESL e visti dei controlli periodici effettuati dall'ARPAV;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dalla leggi cogenti, per ogni intervento di modifica/sostituzione eseguito sugli impianti;
- verifica sugli impianti elevatori, visti dei controlli periodici e relativi adempimenti;
- verifica dell'efficienza degli impianti di messa a terra e relativi adempimenti;
- trasmissione della documentazione relativa agli impianti ed agli apparecchi in pressione, rilasciata dagli Enti preposti a seguito di controllo e verifica periodica, si sensi della normativa vigente.

Risultano a carico dell'Appaltatore il versamento degli eventuali bollettini ISPESL, ARPAV, ASL, Vigili del Fuoco, enti di certificazione e tutte le incombenze di carattere burocratico.

Resta inteso che risulta a carico dell'Appaltatore la predisposizione dei seguenti documenti inerenti l'attività svolta nel corso dell'Appalto:

- libretti di centrale e d'impianto (DPR 412/93);
- registri attrezzature antincendio (DPR 37/98).

L'Appaltatore dovrà concordare con i tecnici dell'ASL, dell'ISPESL e di chi eventualmente dovesse intervenire, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto dell'Appalto, nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo, oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

L'Appaltatore per le visite di controllo dei vari Organi preposti e sopra descritti deve fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte Tecnico Amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento. La S.A. parteciperà alle visite mediante proprio personale tecnico incaricato.

1.10 COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ

Si precisa che l'onere economico relativo alle attività e dotazioni previste nel governo dei servizi oggetto d'Appalto di seguito descritti, sono ricompresi nel canone annuo delle altre attività di conduzione e manutenzione richieste all'interno dell'Appalto per un importo complessivo come stabilito nei documenti di gara e soggetto a ribasso d'asta.

L'Appaltatore dovrà garantire le seguenti prestazioni, finalizzate alla corretta conduzione delle attività richieste nell'Appalto:

- Attività di pronto intervento e di presidio come sopra disciplinate;
- Call Center e relativa centrale operativa;
- Processo operativo a definizione di interventi programmati, interventi a richiesta e informatizzazione della gestione degli interventi;
- Gestione ed aggiornamento della documentazione Tecnica e relativa anagrafica;
- Sistema informativo con registrazione attività e reporting alla S.A..

Una corretta impostazione della conduzione e manutenzione delle attività può contribuire ad una riduzione dei costi diretti e indiretti e ad un sostanziale miglioramento della prestazione percepita dall'utente.

I principali obiettivi conseguibili attraverso le attività di governo e di conduzione e manutenzione sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- livello ottimale di fruibilità del patrimonio immobiliare ed aumento della efficienza e qualità dei servizi erogati;
- manutenzione, conservazione e valorizzazione nel tempo dei beni patrimoniali;
- ottimizzazione ed uso razionale dell'energia;
- ottenimento, nel bilancio globale della gestione integrata, di economie di scala e risparmi in rapporto alla qualità del servizio fornito.

Gli aspetti di efficienza e qualità sono dunque legati alla capacità dell'Appaltatore di coordinare attraverso sistemi tipici del Facility Management tutti i servizi del presente Appalto.

Attraverso procedure e piani di qualità omogenei per tutti i servizi l'Appaltatore potrà garantire l'espletamento delle attività con l'impiego pianificato delle giuste risorse e nei tempi richiesti.

In termini più operativi e pratici i servizi di governo e di gestione integrata devono garantire:

- Esecuzione dei servizi secondo standard precisi;
- Eliminazione dei disagi per guasti agli impianti o agli immobili oggetto del servizio;
- Puntuale e costante controllo del processo di "conoscenza" del sistema edificio/impianto;
- Costante conoscenza dello stato di conservazione generale dell'immobile e degli impianti;
- Costante flusso di informazioni riguardante l'andamento delle varie attività dei servizi e dei costi relativi;
- Supporto logistico, tecnico-amministrativo ed informatico per la ricezione delle richieste.

1.10.1 Sistema informativo con registrazione attività e reporting

Tutte le operazioni inerenti le attività inserite in Appalto dovranno essere gestite dall'Appaltatore in maniera informatica, consentendo alla S.A. di effettuare il controllo sull'operato in tempo reale.

A tale scopo l'Appaltatore, a partire dalla data di firma del contratto ed entro un tempo massimo di 120 giorni naturali e consecutivi (pena applicazione delle penali riportate nel presente CSA), predisporrà il sistema informativo approntando e fornendo gli idonei strumenti hardware e software alla S.A. In particolare dovrà approntare un software gestionale sul quale far confluire tutte le richieste di manutenzione provenienti dagli utenti. I vari stadi di informazione dovranno essere immediatamente inseriti nel sistema e resi disponibili in forma singola e cumulativa al fine di permettere ai Responsabili di Servizio della S.A. la continua verifica dell'andamento dei servizi. Il sistema informativo agevolerà il rispetto delle procedure aziendali facilitando l'attuazione del sistema qualità e sarà concepito per:

- consentire in breve tempo al personale della S.A. preposto alla gestione del presente contratto di seguire e coordinare puntualmente le fasi degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
- agevolare la pianificazione (temporale, economica ed organizzativa), l'attuazione e il controllo delle attività manutentive;
- agevolare il controllo delle attività eseguite dall'Appaltatore da parte della S.A.;
- permettere un confronto immediato e una collaborazione tra le varie figure che si affacciano sul sistema.

La strutturazione del sistema informativo, come indicato dalla norma UNI 10604, deve:

- essere appropriata alla eterogeneità dei dati relativi agli impianti;
- potersi adeguare alla evoluzione della normativa per richieste di modifiche e diverse aggregazioni e disaggregazioni dei dati esistenti per motivi tecnici, amministrativi o fiscali.

Deve inoltre, e in ogni caso, consentire:

- un'efficace gestione del piano in termini di aggiornamento e modifica;
- l'emissione dei documenti che danno luogo alle attività (emissione di ordini, raccolta richieste di intervento, ecc.);
- la raccolta e l'analisi delle informazioni di ritorno: in particolare l'esito e/o rapporto (che metta in evidenza eventuali problemi e/o altri interventi da effettuare) della avvenuta attività manutentiva, che dovrà essere reso disponibile al responsabile incaricato della S.A.

<u>Il sistema informativo deve almeno possedere le seguenti caratteristiche:</u>

- integrare in un'unica piattaforma software tutte le attività caratteristiche gestionali richieste dal CSA (come ad es. realizzazione, gestione, manutenzione e controllo degli impianti tecologici, ecc.);

- gestire un’unica base dati, aggiornata in tempo reale, accessibile simultaneamente da più utenti (dati relativi al patrimonio impiantistico georeferenziati, dati storici ed attuali relativi allo svolgimento del servizio);
- consentire l’utilizzo del sistema su differenti livelli dedicati ai differenti soggetti coinvolti nella gestione (S.A., progettisti, gestore del servizio, manutentore, Numero Verde di ricezione delle segnalazioni guasti attivo 24 ore su 24 per 365 giorni all’anno);
- essere aperto verso altri sistemi informatici, in particolare sistemi di supervisione e controllo delle apparecchiature sul campo;
- tutti i dati relativi al patrimonio impiantistico dovranno essere conservati presso un server centralizzato;
- attraverso internet dovranno essere collegati al server centrale tutti i soggetti interessati alla gestione e controllo degli impianti;
- capacità di garantire il ritorno delle informazioni per costruire serie storiche e statistiche, necessarie all’analisi dei risultati, quali analisi di affidabilità, dei modi di guasto, dei costi di intervento e per la correzione delle ipotesi di partenza relative a pianificazione e programmazione;
- essere semplice da utilizzare, presentando una interfaccia uniforme a tutte le sue funzionalità in modo tale da ridurre i tempi di addestramento;
- avere elevate prestazioni in termini di velocità tali da permettere un uso in tempo reale;
- possibilità di essere interfacciato con sistemi web;
- possibilità di visualizzare tramite diagrammi di Gantt la pianificazione degli interventi di manutenzione;
- poter controllare la differenza dei tempi tra le richieste di intervento e la loro esecuzione in modo tale da poter monitorare il livello prestazionale delle attività;
- possibilità di essere eventualmente modificato per rispondere a esigenze future della S.A.;
- possibilità di sovrapporre una immagine raster al file in formato Autocad;
- capacità da parte dell’utente di facilitare l’immissione delle informazioni tramite la definizione di modelli;
- l’inserimento delle date deve essere facilitato da opportuni controlli;
- integrazione della rappresentazione grafica con i dati alfanumerici in modo tale da poter utilizzare la rappresentazione grafica per calcolare aree e distanze;
- possibilità di esportazione dei dati verso altri sistemi informativi;
- consentire all’utente di modificare il layout dei report;
- possibilità di associare a ciascun oggetto del sistema file in formato Autocad;
- possibilità di collegare la rappresentazione grafica all’oggetto stesso in modo da poter localizzare nel file in formato Autocad la localizzazione dell’oggetto.

<u>Funzioni del sistema informativo:</u>
Per le principali aree di azione dei sistemi informativi (pianificazione, gestione e controllo) devono essere definiti appropriati moduli informativi, quali ad esempio:

- Piano di Manutenzione, contenente informazioni sulla frequenza, modalità, operatori,specifica tecnica e costo dell’intervento di manutenzione per ogni componente;
- gestione e controllo delle attività manutentive;
- richieste di intervento, contenenti le richieste di intervento non programmate, per guasto od obsolescenza (le richieste d’intervento dovranno essere formulate solamente dalle figure Responsabili dell‘Appalto incaricate dalla S.A.);
- controllo dello stato di avanzamento dei lavori, contenente informazioni relative agli interventi già effettuati o da effettuare;
- archivio storico contenente gli interventi effettuati nonché tutti i periodi e gli orari di funzionamento degli impianti e delle eventuali variazioni eseguite su richiesta degli utenti o degli addetti della S.A.;
- ispezioni sorveglianza / monitoraggio, contenente le condizioni funzionali di conservazione degli elementi tecnici;
- analisi di affidabilità e dei modi di guasto contenente i dati di ritorno da elaborare per la costruzione di modelli di comportamento nel tempo dei componenti;
- gestione documentale: il sistema deve poter allegare documenti originali provenienti da scansioni in maniera da poter conservare l’intera documentazione con le firme in originale;
- gestione documenti fotografici: il sistema deve poter allegare foto in particolare dello stato premanutentivo, delle fasi di esecuzione di lavori e dello stato post manutentivo;
- gestione manuale di manutenzione: a ciascuno oggetto può essere allegato un documento che spieghi e illustri la procedura di manutenzione;
- gestione allegati: a ciascun elemento possono essere allegati dei documenti;

- gestione dello stato delle richieste di intervento;
- tenere traccia, per le opere extracontrattuali, rispetto ad un computo metrico preventivo dell'intervento e a consuntivo dello stesso, di quanto ordinato e fatturato.

Mediante l'utilizzo di tali moduli, il sistema deve essere in grado di consentire la continua ritaratura del Piano di Manutenzione, attraverso le informazioni di ritorno che vengono acquisite dai singoli ordini di lavoro, dai rapporti di esecuzione e dai consuntivi economici.

Il sistema dovrà operare mediante collegamento telematico tra la S.A. e l'Appaltatore con costi a carico dell'Appaltatore; aspetto caratterizzante del sistema dovrà essere la possibilità di aggiornamento e monitoraggio in tempo reale. La base dati dovrà rendere possibile un accesso multiplo ai dati tramite accesso riservato web.

Il sistema dovrà essere basato su un connubio hardware e software costruito in modo da fornire le funzioni sopra elencate con adeguati tempi di risposta e di salvaguardia della sicurezza dei dati.

Il sistema informativo dovrà essere finito ed installato dall'Appaltatore in stretta collaborazione con la S.A. e dovrà essere dotato di un software che possa integrarsi con il sistema informativo della stessa S.A.

Il sistema dovrà inoltre consentire l'importazione e la successiva rielaborazione dei dati acquisiti nella base dati per qualsiasi rielaborazione successiva (fogli elettronici, word-processor ecc.).

Le caratteristiche del software dovranno essere quelle tipiche degli ambienti grafici Windows e consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione senza lunghi processi di apprendimento del personale addetto.

Risultano compresi in appalto gli oneri per la formazione del personale della S.A. e dei suoi incaricati sull'utilizzo del software e delle varie reportistiche create a supporto della attività di conduzione e manutenzione.

Gli oneri relativi al funzionamento del sistema (linee telefoniche, traffico telefonico, ecc.) per l'espletamento delle attività in appalto sono a carico dell'Appaltatore.

Al termine del presente Appalto, o nel caso di rescissione anticipata dello stesso, il sistema informatico con i relativi contenuti, aggiornati alla data di scadenza del rapporto, resteranno di proprietà della S.A..

1.10.2 Rilievo impiantistico e sistema di gestione documentale

Scopo del rilievo è l'ottenimento, per tutte le tipologie impiantistiche installate negli edifici della struttura, di un archivio informatico aggiornato ed integrato (disponibile per consultazione anche su supporto cartaceo), conseguito dai documenti as-built degli impianti di pertinenza dell'Appalto.

Saranno pertanto determinanti, all'atto della valutazione da parte della S.A., le metodologie, la consistenza, le modalità e le procedure individuate e sviluppate per la redazione degli elaborati impiantistici al livello richiesto, modalità che dovranno essere indicate nel progetto offerta presentato da ciascun Concorrente.

È chiara esigenza della S.A. che lo stesso Appaltatore svolga fin dall'inizio della propria attività, opera di organizzazione della mole di documentazione. <u>Questa organizzazione preliminare di cui l'Appaltatore dovrà dotarsi deve emergere dalla documentazione offerta in sede di gara.</u>

Al fine di indicare le principali linee guida dello sviluppo dei rilievi per la conseguente elaborazione degli stati attuali, si ritiene di indicare queste specifiche fasi:

- l'ottenimento su supporto cartaceo ed informatico degli stati di fatto del come costruito, ove esistenti;
- la disposizione sugli elaborati rappresentativi dello stato di fatto, sviluppati su supporto cartaceo ed informatico, di tutte le singole tipologie impiantistiche e dei loro singoli componenti, rispondenti alla precisa consistenza e stato di fatto del rilevato;
- lo sviluppo, parallelamente a quanto sopra, di tutti gli elaborati tecnici del "come costruito" necessari e specifici (schema dei quadri, disposizione linee, schemi funzionali, schemi di centrale, abachi ecc), per ogni singola tipologia impiantistica, atti ad identificare e completare gli stati di consistenza degli impianti in Appalto;
- il costante e puntuale aggiornamento, mantenendo il medesimo livello qualitativo as-built, su tutti gli elaborati sviluppati nei precedenti punti, originati da interventi di riqualificazione tecnologica, adeguamenti, migliorie, manutenzioni straordinarie e qualsiasi altro intervento che significativamente possa ricondurre ad una variazione funzionale del sistema impiantistico esistente.

A titolo esemplificativo, e puramente indicativo, la restituzione grafica dovrà, come minimo, comprendere le planimetrie, in scala adeguata, di tutti gli edifici componenti la struttura (compresi seminterrati, coperture e le aree esterne di pertinenza); sulle stesse verranno indicati:

- l'ubicazione planimetrica dei terminali e degli utilizzatori d'impianto per ogni singola tipologia impiantistica oggetto del servizio (quali termosifoni, ventilconvettori, split system, quadri elettrici, centraline e sensori, ecc.);
- schemi funzionali dei locali tecnologici (centrali e sottocentrali termiche, impianti di condizionamento, ecc.);
- per quanto riguarda gli impianti elettrici, tutte le piante con riportate le linee, quadri, punti luce, etc..

All'Appaltatore è richiesto inoltre che, nello stesso Sistema Informativo che metterà a disposizione per lo svolgimento dell'Appalto, sia previsto un sistema di gestione documentale, il quale immagazzinerà sotto forma di data base, tutte le informazioni necessarie ad una corretta gestione del servizio di conduzione e manutenzione cui lo stesso è chiamato a svolgere durante il contratto. Tale sistema dovrà contenere e rendere di facile consultazione tutte le informazioni inerenti l'opera realizzata. Tra le informazioni che dovranno essere registrate si ricordano a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:

a) relazione generale descrittiva degli impianti/strutture nelle varie tipologie e loro funzionalità tali da poter rendere comprensibile la logica con cui sono stati progettati realizzati gli impianti/strutture e per rendere proficuamente utilizzabili i documenti di seguito trattati;
b) classificazione organica di schemi e disegni "as built" (come sopra richiamati) su supporto cartaceo e informatico suddivisi almeno per le categorie oggetto dei vari servizi del presente Appalto;
c) raccolta e classificazione delle schede tecniche relative alle varie apparecchiature con riferimento alle loro ubicazioni sulle tavole e/o schemi grafici nonché un elenco sintetico delle stesse per una rapida consultazione;
d) classificazione dei parametri progettuali alla luce delle modifiche intervenute in fase di cantiere quali la temperatura ambiente, l'umidità relativa ambiente, la portata e/o numeri di ricambi d'aria, l'orario di funzionamento, i parametri acustici, i carichi elettrici, i livelli di illuminamento e quant'altro ritenuto opportuno e/o necessario;
e) raccolta dei verbali di prova e collaudo tecnico relative alle varie parti d'impianto e/o apparecchiature. I dati dovranno essere la base per valutare il degrado prestazionale degli impianti;
f) raccolta e catalogazione della documentazione relativa alle disposizioni di legge rese dall'Appaltatore;
g) redazione del manuale d'uso predisponendo le parti eventualmente mancanti e raccogliendo e catalogando la documentazione specialistica delle varie apparecchiature tali che venga descritto almeno la logica di funzionamento degli impianti, le manovre da eseguire per la messa in esercizio ai vari regimi di funzionamento, le manovre stagionali di avvio/riposo e inversioni, indicazione delle principali manovre di emergenza che non richiedono particolari conoscenze specialistiche, indicazione delle manovre di emergenza che richiedono conoscenze specifiche e l'individuazione dei possibili interventi in attesa dell'intervento del tecnico abilitato sempre garantendo le condizioni minime di operatività della nuova stazione, individuazione di gravi anomalie di funzionamento e conseguente indicazione sulle procedure da porre in atto, struttura e descrizione dell'impianto di supervisione e regolazione, logica di funzionamento della regolazione automatica alle periferiche, elenco dei parametri modificabili e degli allarmi e/o stato, riportati all'impianto di supervisione e quant'altro ritenuto necessario.
h) indicazione delle operazioni manutentive eseguibili solo da centri specializzati di assistenza ed elenco degli stessi.

Gli oneri per l'espletamento delle prestazioni di cui al presente articolo sono da intendersi ricompresi all'interno dell'importo dell'Appalto. La S.A. che sostiene l'onere economico dello sviluppo di questo progetto, disporrà a pieno titolo del prodotto finale. Lo stesso sistema di gestione documentale sarà pertanto visibile e consultabile in qualsiasi momento dalla S.A..

Come già osservato, sarà obbligo dell'Appaltatore il continuo e costante aggiornamento delle informazioni contenute nel sistema di gestione documentale, tra cui fondamentale importanza riveste l'aggiornamento degli as-built in conseguenza di eventuali modifiche siano intervenute nel corso dell'Appalto e l'aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione dei singoli componenti installati.

Le prestazioni di cui al presente articolo dovranno essere **ultimate entro 120 giorni naturali e consecutivi** a partire dalla firma del contratto. Nello stesso tempo all'Appaltatore è richiesto di istruire il personale della S.A. al fine di renderlo pienamente edotto sul sistema predisposto e sulle sue funzionalità. **In difetto, la S.A. procederà con l'applicazione delle penali previste nel prosieguo del presente CSA.**

1.11 PIANO SPECIFICO DI QUALITÀ

In **sede di offerta** è richiesto all'Appaltatore la redazione di un Piano Specifico di Qualità preliminare, esemplificativo del futuro documento definitivo, nel quale dovranno essere comunque riportati i contenuti minimali sottorichiamati che sarà oggetto di valutazione tecnica in sede di gara.

A partire dalla data di firma del contratto, l'Appaltatore ha l'obbligo di redigere, entro 60 giorni naturali e consecutivi, il Piano Specifico di Qualità definitivo relativo ai servizi oggetto dell'Appalto. Questo dovrà individuare le attività che compongono ogni singola prestazione oggetto dell'Appalto o ogni singolo intervento e la successione delle fasi con cui tali attività saranno espletate.

Dovranno inoltre essere indicate le seguenti informazioni:

- La descrizione di ogni operazione con specificazione delle:
  - ↳ Modalità operative;
  - ↳ Procedure e sequenze d'intervento di ogni tipologia di attività manutentiva;
  - ↳ Tempistiche.
- L'assegnazione di specifiche responsabilità ed autorità e risorse durante le differenti fasi delle attività;
- Le specifiche procedure documentate e le istruzioni da applicare;
- La programmazione di esami, prove, controlli, collaudi e verifiche nelle varie fasi dell'attività, con specificazione delle apparecchiature e della strumentazione necessaria;
- I programmi di verifica e taratura per le apparecchiature di prova, esame, controllo e collaudo;
- Il metodo per misurare il grado di conseguimento degli obiettivi delle qualità;
- Il metodo per misurare il grado di soddisfazione degli utenti dei servizi;
- Le risorse umane e capacità specialistiche necessarie;
- Gli strumenti e programmi per elaboratore necessari;
- I programmi di formazione del personale della S.A. previsti nelle varie fasi di sviluppo delle attività per corrispondere all'evoluzione tecnologica ed all'implementazione di nuovi sistemi informatici (hardware e software);
- I requisiti tecnico-professionali-organizzativi che dovranno possedere i subappaltatori prestatori d'opera che l'Impresa utilizzerà per prestazioni specialistiche;
- Le procedure per attività che richiedano autorizzazioni particolari della S.A. (sospensioni di servizi essenziali, ecc.);
- La procedura per la pianificazione, l'esecuzione e la registrazione delle Visite Ispettive interne.
- Viene anche richiesta l'individuazione dei processi necessari a realizzare i prodotti che soddisfino i requisiti richiesti.

Per assicurare la realizzazione di prodotti, saranno presi in esame i processi di supporto associati, come pure i risultati desiderati, le fasi dei processi, le attività, i flussi, le misure di controllo, l'esigenza di addestramento, le apparecchiature, le metodologie, le informazioni, i materiali e le altre risorse.

Per la gestione dei processi sarà stabilito un piano di qualità che comprenda:

- i requisiti di entrata e di uscita (per esempio le specifiche e le risorse);
- le attività nell'ambito dei processi;
- la verifica e la validazione dei processi e dei prodotti;
- l'analisi dei processi, inclusa la loro fidatezza;
- l'identificazione, la valutazione e la riduzione dei rischi;
- le azioni correttive e preventive;
- le azioni per i processi di miglioramento;
- il controllo delle modifiche ai processi e ai prodotti.

Il piano dovrà definire le procedure e l'assegnazione di responsabilità ed autorità per il coordinamento delle stesse attività oggetto dell'Appalto.

Nel piano della qualità, la massima attenzione dovrà essere posta alle procedure aggiuntive/migliorative riferite ai seguenti aspetti:

- procedure per garantire la minimizzazione dei disservizi e dei disagi arrecati agli utenti, durante lo svolgimento delle attività di cui al presente C.S.A.;
- procedure proposte per l'interfaccia tra personale dell'Appaltatore e personale responsabile della S.A., per la gestione dell'aspetto tecnico e dell'aspetto amministrativo dell'Appalto;
- procedure per l'esecuzione di interventi da realizzare in emergenza o al di fuori del normale orario di servizio;
- procedure di gestione dei reclami degli utenti e della S.A. e delle conseguenti azioni correttive.

L'Appaltatore dovrà altresì provvedere affinché tutte le maestranze e i soggetti coinvolti nelle attività conoscano il "Piano di Qualità" e svolgano il proprio compito per garantire un risultato pari alle aspettative. Il "Piano di Qualità" dovrà essere periodicamente aggiornato e sottoposto all'esame della S.A. nella nuova stesura.

In sede di offerta saranno valutati i criteri di rilevazione della soddisfazione del Cliente (Customer Satisfaction) e alla qualità del servizio erogato che il Concorrente proporrà. Le procedure del piano di qualità ed, in generale, la relazione sul progetto di governo dei vari servizi, dovranno pertanto contemplare la modulistica ed i mezzi (cartacei ed informatici) che si metteranno a disposizione della S.A. e di alcuni utenti al fine di monitorare la qualità del servizio erogato.

1.12 PIANO DELLA SICUREZZA

L’Appaltatore, nell’esecuzione del servizio oggetto dell’Appalto, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente CSA, nonché eseguire le attività necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dai tecnici della S.A..

Tutte le operazioni previste devono essere svolte nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro ed, in ogni caso, in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

È fatto obbligo all’Appaltatore sottoscrivere integralmente ed osservare scrupolosamente il POS, integrato con l’esposizione dei rischi da interferenze (DUVRI), messo a punto dalla S.A. per la gestione in sicurezza negli edifici e luoghi oggetto dell’Appalto.

Si precisa che tale documento è redatto in relazione alla valutazione di rischi che possono derivare sia dalle attività degli utenti interni sia dalle attività di gestione servizi e manutenzione svolta dall’Appaltatore.

A valle dell’aggiudicazione, il responsabile della sicurezza dell’Appaltatore, attraverso una attività di coordinamento con il responsabile della sicurezza della S.A., dovrà collaborare alla integrazione di tale documento fornendo, in particolare, un’analisi completa di valutazione dei rischi specifica per gli ambienti e gli impianti dallo stesso occupati o presi in consegna, in stretta relazione ai servizi che dovrà erogare e alle attività sue proprie che egli dovrà svolgere nei locali a lui consegnati in concessione.

L’Appaltatore deve pertanto osservare e far osservare ai propri dipendenti e ai subappaltatori, nonché a terzi presenti sui luoghi (nei quali si erogano i servizi) e sugli impianti, tutte le norme vigenti, prendendo inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l’igiene del lavoro e predisponendo, come di seguito indicato, un piano delle misure di sicurezza dei lavoratori. Ogni irregolarità dovrà essere comunicata alla S.A..

Inoltre l’Appaltatore è tenuto ad un costante confronto con il Responsabile della S.A. al fine di pianificare le attività di propria competenza anche in funzione delle specifiche esigenze organizzative e di sicurezza degli utenti.

L’Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni e ad ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini proprie della manodopera impiegata.

Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l’I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l’I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

All’uopo si precisa che l’Appaltatore dovrà trasmettere alla S.A. l’elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso le Aziende sopra citate e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

La S.A. si riserva il diritto di comunicare agli Enti interessati (Ispettorato del Lavoro, I.N.A.I.L., I.N.P.S.) l’avvenuta aggiudicazione del presente Appalto nonché richiedere ai predetti Enti la dichiarazione delle osservanze degli obblighi e la soddisfazione dei relativi oneri.

L’Appaltatore deve osservare le disposizioni in materia che eventualmente dovessero essere emanate durante il Contratto.

Entro 30 giorni dall’aggiudicazione e, comunque, prima della firma del contratto, l’Appaltatore dovrà predisporre in forma definitiva, il Piano Operativo di Sicurezza (POS), nonché eventuale Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), per i lavori proposti, contenente le misure di sicurezza e di igiene del lavoro che lo stesso si impegna ad attuare e far attuare nella esecuzione delle attività.

Nel caso in cui nel corso dell’Appalto si rendesse necessaria l’esecuzione di particolari interventi in locali non compresi nella iniziale programmazione, l’Appaltatore dovrà provvedere alla redazione di un nuovo Piano di Sicurezza Integrativo che dovrà essere reso operativo e consegnato alla S.A. prima dell’inizio delle nuove attività.

In sede di offerta sarà valutato con particolare attenzione le procedure e i protocolli di dialogo che saranno messi in atto da parte dell’Appaltatore con la S.A. con particolare rilievo ed interesse verso il tema di sicurezza in ambito lavorativo.

1.13 RENDICONTAZIONE PERIODICA

La finalità della rendicontazione periodica è quella di consentire al Servizio Tecnico della Casa Albergo per Anziani un controllo in termini puntuali e statistici della attività di gestione e manutenzione degli impianti.

L'Appaltatore, oltre a garantire il trasferimento in tempo reale, per via informatica, dei dati gestionali curerà, con cadenza semestrale, la trasmissione, per via cartacea sottoscritta dal tecnico coordinatore, di una rendicontazione periodica.

In tale relazione dovranno essere evidenziati:
a) l'esito di eventuali controlli da parte di enti terzi;
b) le misurazioni, effettuate da laboratori accreditati, dei parametri qualitativi (temperatura, quantità e qualità dell'aria, qualità dell'acqua sanitaria, livelli di illuminazione) nei punti di maggior rilevanza e/o criticità valutati dall'Appaltatore secondo analisi dei rischi dallo stesso effettuata;
c) report dell'effettuazione degli interventi di manutenzione preventiva effettuati;
d) report dell'effettuazione degli interventi di manutenzione correttiva (numero di interventi, % di positivo esito per gli interventi in emergenza, % di positivo esito per gli interventi urgenti, tempo medio di esecuzione dalla richiesta alla chiusura etc.);
e) eventuali presenze di significative anomalie/malfunzionamenti verificatisi, (intendendosi situazioni di rischio anche potenziale per persone e cose);
f) le azioni intraprese per superare tali anomalie;
g) lo stato di avanzamento dei lavori di adeguamento normativo, riqualificazione energetica, nonché delle eventuali opere extra canone commissionate;
h) relazione energetica che ponga in evidenza i consumi rilevati nel periodo (suddivisi per fonte di energia).

1.14 RAPPORTI TRA S.A. E APPALTATORE

1.14.1 Rappresentanza della S.A.

La S.A. designerà all'inizio del contratto il **Responsabile dell'Appalto** che lo rappresenterà nei rapporti con l'Appaltatore al fine di verificare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali.

La presenza del personale della S.A., i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non svincolano l'Appaltatore dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei lavori e servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né lo liberano dagli obblighi su di esso incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, il Responsabile dell'Appalto avrà il diritto in qualsiasi momento ad accedere ai luoghi nei quali l'Appaltatore svolge la sua attività. Lo stesso dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti, agli immobili ed alle attività e servizi in esso svolti.

Il Responsabile dell'Appalto accerterà la regolarità del servizio erogato, la regolarità della contabilizzazione e applicherà eventuali penali ed esprimerà parere sulle eventuali riserve dell'Appaltatore.

1.14.2 Rappresentanza dell'Appaltatore

L'Appaltatore nominerà quale proprio rappresentante delegato a tenere i rapporti con la S.A. un proprio **Responsabile Tecnico ed Amministrativo** di Commessa con laurea o diploma, con esperienza documentata di almeno 5 anni in settori di attività attinenti quelle in Appalto, che assumerà la carica di coordinatore per l'Appaltatore, **il quale dovrà avere piena conoscenza della documentazione d'Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione dei lavori e servizi oggetto dell'Appalto.**

All'atto della firma del contratto, l'Appaltatore dovrà comunicare alla S.A. il/i nominativo/i del proprio rappresentante (Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa), il quale, dovrà possedere procura speciale e tutti i poteri necessari per gli adempimenti inerenti l'esecuzione del contratto.

L'Appaltatore dovrà inoltre nominare un **Coordinatore dei Servizi e dei Lavori Meccanici e un Coordinatore dei Servizi e dei Lavori Elettrici**, scelti tra il proprio personale munito di laurea o diploma tecnico, con esperienza documentata in settori di attività attinenti quelle in Appalto, che dovranno garantire la reperibilità anche nei giorni festivi e nelle ore notturne al fine di fronteggiare le situazioni di

pericolo e di inagibilità. A tale scopo dovranno essere dotati di telefonia cellulare e dovranno poter disporre del personale, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo o il danno.

L'Appaltatore nominerà, infine, un **Responsabile degli Aspetti della Sicurezza sul lavoro** con il compito di sovrintendere agli interventi di protezione e prevenzione dei rischi in attuazione del recente D.Lgs.09/04/2008 n.81 e s.m.i. e di redigere il piano di sicurezza dei lavori e dei servizi coordinandolo con tutti i piani di sicurezza delle eventuali Ditte coinvolte nei lavori e nei servizi rispettivamente.

Resta inteso che nella gestione dei servizi la S.A. riconoscerà, nei rapporti con l'Appaltatore, soltanto questi rappresentanti.

Nel caso in cui l'Appaltatore risulti un Raggruppamento Temporaneo d'Imprese, il Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa, i Coordinatori dei Servizi e dei Lavori ed il Responsabile degli Aspetti della Sicurezza dovranno essere unici per tutte le Società raggruppate, dovranno avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei lavori e servizi in Appalto.

Ogni parte potrà formulare all'altra, richiesta scritta di verbalizzare in contradditorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni oggetto di Appalto, al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto; tuttavia, in caso di situazioni di pericolo non è in alcun modo giustificabile il mancato tempestivo intervento dell'Appaltatore per eliminare o limitare tale situazione.

L'Appaltatore che personalmente non segua le prestazioni di lavori o servizio o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti del contratto, è tenuto a delegare, temporaneamente, un suo legale rappresentante. La delega dovrà pervenire alla S.A. a mezzo lettera raccomandata.

1.14.3 Domicilio legale dell'Appaltatore e sede operativa

All'atto del perfezionamento del contratto l'Appaltatore comunicherà alla S.A. il proprio domicilio legale - amministrativo.

1.14.4 Reperibilità

L'Appaltatore dovrà garantire la reperibilità sia del Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa che dei Coordinatori dei Servizi e Lavori o dei suoi incaricati al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, nonché eventuali danni all'immobile.

Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono cellulare e disporre degli uomini, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.

L'intervento dovrà avvenire con le modalità ed entro i tempi indicati per il pronto intervento. I numeri telefonici del personale in reperibilità dovranno essere comunicati ufficialmente anche alle seguenti figure:
- ✓ Responsabile del Servizio Tecnico della Casa Albergo per Anziani;
- ✓ Altri soggetti eventualmente indicati dalla S.A..

1.14.5 Comunicazioni tra le parti

È in facoltà delle parti utilizzare anche i classici mezzi di comunicazione oggi giorno disponibili (posta, fax, mail) purché adeguatamente riscontrabile tra le parti (con particolare preferenza delle mail). Il flusso delle informazioni e delle relazioni tra le parti dovrà essere organizzato mediante l'utilizzo di modulistica predisposta dall'Appaltatore ed approvata dalla S.A..

Il Responsabile dell'Appalto incaricato dalla S.A. potrà impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi al Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa e ai Coordinatori dei Servizi e dei Lavori dell'Appaltatore, i quali dovranno fornire proprie precisazioni entro le 24 ore dal ricevimento delle stesse.

1.14.6 Situazioni di pericolo

In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Appaltatore è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone e cose.

L'Appaltatore dovrà concordare con il Responsabile dell'Appalto le modalità operative connesse con l'eccezionalità dell'evento. Superata la fase di emergenza, l'Appaltatore dovrà documentare adeguatamente al Responsabile dell'Appalto le eventuali spese sostenute, nonché i lavori ancora da

eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall’Appalto.

1.14.7 Reportistica tecnico-amministrativa

Con le scadenze periodiche sotto precisate, il Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa dovrà inoltrare al Responsabile dell’Appalto per conto della S.A. i rapporti periodici, specifici per ogni servizio e/o lavoro, in grado di documentare la quantità e la qualità delle prestazioni effettuate a quella data.

I rapporti saranno solamente per la fase di conduzione dei vari servizi in Appalto in quanto nella fase di realizzazione dei lavori in Appalto (siano essi interventi richiesti nel presente Appalto o interventi proposti/offerti dell’Appaltatore) varrà quanto riportato nel giornale della Direzione Lavori (da redigersi a cura del Direttore dei Lavori) per avere le informazioni sull’andamento dell’esecuzione delle opere.

Nella fase di conduzione dei servizi in Appalto, dovranno essere previsti:

a) rapporti trimestrali

Tali rapporti, da emettere trimestralmente a partire dal 4° mese dall’inizio del servizio, dovranno contenere come minimo le seguenti informazioni:

a) attività svolte nel trimestre per i differenti servizi, con la certificazione che tutte le prestazioni minime previste dal presente Capitolato e dal progetto di gestione presentato in sede di gara siano state effettivamente eseguite;
b) situazione dello stato di efficienza e sicurezza degli edifici e degli impianti;
c) criticità ed azioni intraprese di tipo migliorativo;
d) eventuali interventi non inclusi nel contratto, con indicazione delle cause che li hanno determinati.

b) rapporto annuale

Tale rapporto riepilogherà quanto svolto dall’Appaltatore nell’anno di gestione evidenziando le eventuali problematicità incontrate e le possibili azioni risolutive intraprese e/o da intraprendersi.

In questo rapporto sarà inoltre d’obbligo per l’Appaltatore riepilogare i dati energetici principali delle forniture, tra cui (l’elenco è esemplificativo e non esaustivo dei dati che possono essere ivi riportati):

a) Consumo di gas metano per caldaie;
b) Energia elettrica prelevata dalla rete per il servizio di conduzione impianti elettrici;
c) Energia elettrica prodotta da eventuali sistemi fotovoltaici (se proposti in sede di gara);
d) Confronti storici tra consumi prima e post interventi di riqualificazione energetica significativi.

Fermo restando il tempo concesso per l’attivazione del sistema informativo, le attività di reporting di cui al presente paragrafo dovranno tassativamente avere inizio dalla data di affidamento dei servizi. Le indicazioni di cui sopra andranno riportate anche sul sistema informativo, oltre ad essere fornite alla S.A. su supporto cartaceo ed informatico (compatibile con file MSOffice - xls).

I rapporti, corredati da grafici e tabelle, dovranno evidenziare l’andamento dei consumi energetici nell’anno trascorso e presentare un’analisi comparativa della situazione negli anni precedenti, con indicazioni delle motivazioni di eventuali scostamenti significativi.

2 SERVIZIO ENERGIA

2.1 CONDIZIONI DI COMFORT E STAGIONE TERMICA

2.1.1 Condizioni di comfort

Allo scopo di garantire il mantenimento di un adeguato microclima e comfort abitativo per l’utenza della struttura residenziale, il servizio di riscaldamento invernale dovrà garantire, attraverso gli impianti presenti nelle strutture ed edifici in Appalto, il mantenimento, nei locali riscaldati, della temperatura minima di 22°C (con tolleranza di ± 1°C) nella fascia oraria dalle 6:00 alle ore 21:00, nei limiti delle potenze specifiche dei singoli impianti in uso. Nella fascia oraria notturna dalle ore 21:00 alle ore 6:00 del giorno successivo, il servizio di riscaldamento invernale dovrà garantire la temperatura minima di 20°C (con tolleranza di ± 1°C).

Per le analoghe motivazioni sopra riportate, il servizio di climatizzazione estivo dovrà garantire, attraverso gli impianti presenti nelle strutture in Appalto e per tutta la durata del periodo estivo, il mantenimento all’interno dei locali della temperatura massima di 26°C (con tolleranza di ± 1°C).

2.1.2 Durata di ogni gestione stagionale

In ragione della specifica natura e destinazione dei locali della struttura residenziale della Casa Albergo per Anziani il servizio di riscaldamento invernale, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 26/08/1993 n.412, **non sarà soggetto al limite massimo convenzionalmente consentito per la zona "E"**. Pertanto, l'inizio del servizio sarà fissato dalla S.A. con semplice preavviso di 24 ore. Con analogo preavviso la S.A. potrà ordinare di riattivare il servizio dopo eventuali interruzioni per scadenza normale o ordine precedente di cessazione.

Il servizio di condizionamento estivo, ha durata convenzionale compresa nel periodo temporale intercorrente dal 15 maggio al 30 settembre, fatte salve diverse esigenze di condizionamento che verranno richieste formalmente dalla S.A..

Il dettaglio con l'indicazione degli ambienti in cui devono essere garantite le temperature prescritte dal presente documento è evidenziato nell'Allegato **4)** al presente CSA.

È onere dell'Appaltatore farsi carico dell'inerzia termica dell'impianto.

2.1.3 Verifica della temperatura ambiente

La S.A. ha diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature nei locali degli edifici, quelle delle caldaie, delle reti di distribuzione e delle partenze degli impianti interni dopo eventuali scambiatori di calore. Il controllo verrà effettuato in giorni ed ore concordate con la S.A.. L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione le apparecchiature necessarie, munite di certificato di taratura, per il controllo della temperatura ambiente, nonché dotarsi di dispositivi di registrazione in continuo.

Le temperature saranno misurate seguendo le indicazioni della norma UNT 5364, al centro dei locali, a 150 cm da terra, con porte e finestre mantenute chiuse e almeno un'ora dal termine di eventuali operazioni di aerazione dei locali stessi.

L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di riscaldamento invernale qualora la temperatura esterna scenda nelle 24 ore al di sotto di -10°C. In tale caso però, sarà obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza, al fine di ottenere le più alte temperature possibili, e ciò senza ulteriori compensi.

L'Appaltatore rimane esonerato dall'obbligo del mantenimento delle temperature contrattuali per gli impianti di condizionamento estivo, qualora i valori della temperatura esterna superino nelle 24 ore i 35°C. In tal caso però è obbligo dell'Appaltatore mantenere, senza ulteriore compenso, gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e la sicurezza degli stessi.

Inoltre, l'Appaltatore rimane esonerato dall'obbligo del mantenimento delle temperature contrattuali, qualora gli impianti di riscaldamento invernale o di condizionamento estivo risultassero sottodimensionati rispetto alle reali esigenze. In tal caso è comunque obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e la sicurezza degli stessi. Sarà discrezione della S.A. chiedere all'Appaltatore di adeguare gli impianti senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo per l'Appaltatore stesso.

2.1.4 Parametri e modalità di controllo

È richiesto al Concorrente, per il presente servizio, indicare, in **sede di offerta tecnica,** una serie di parametri rappresentativi della qualità del servizio erogato, con dichiarazione dei valori minimali attesi di rispetto del risultato, che lo stesso si impegna a garantire in caso di aggiudicazione. La verifica del rispetto dei parametri potrà essere fatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico della S.A., da suoi incaricati o dallo stesso Appaltatore in regime di autocontrollo, sulla base di modalità di controllo dallo stesso Concorrente definite ed indicate in sede di offerta (vedi questionari, verifiche ispettive, monitoraggio informazioni di ritorno, ecc.).

In caso che le verifiche di rispetto dei risultati attesi siano effettuate direttamente dai Responsabile dell'Ufficio Tecnico della S.A. o da un suo delegato, si precisa che queste potranno avvenire senza necessità di preavviso. Sarà a carico dell'Appaltatore fornire tutto il supporto e la collaborazione necessari. E inoltre a carico dell'Appaltatore fornire alla S.A. ogni mezzo tecnico per espletare l'attività di controllo e monitoraggio del servizio, compresa l 'implementazione nel sistema informatico di supervisione.

2.1.5 Variazione della durata giornaliera

Per inderogabili motivi legati ad esigenze della S.A., potrà arrivare all'Appaltatore, con preavviso limite di 24 ore, comunicazione (via mail, fax, ecc.) delle variazioni delle ore di funzionamento degli impianti su determinati immobili o porzioni di essi.

Tali comunicazioni dovranno essere recepite ed applicate dall'Appaltatore e il compenso sarà ricalcolato con la disciplina richiamata nel presente CSA.

2.2 GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

2.2.1 Generalità

Per esercizio si intende la conduzione degli impianti termici indicati nell'allegato **1)** al presente CSA, nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti e conformemente al D.P.R. n.412/93, in particolare agli artt.3, 4 e 9. La finalità dell'esercizio dell'impianto termico consiste nell'assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici oggetto dell'Appalto, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio degli impianti termici è svolto attraverso le seguenti attività:

- ✓ avviamento dell'impianto
- ✓ conduzione dell'impianto
- ✓ pronto intervento
- ✓ spegnimento/attenuazione
- ✓ azioni di controllo e di misura previsti per legge
- ✓ messa a riposo
- ✓ manutenzione

Il servizio riguarda quanto di seguito riepilogato:

- ✓ Fornitura combustibili primari
- ✓ Fornitura di beni accessori (materiali di consumo, strumentazioni, ecc.)
- ✓ Esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria dei seguenti impianti:
  - ↳ centrali termiche e apparecchiature di pertinenza;
  - ↳ gruppi per la produzione del freddo e apparecchiature di pertinenza;
  - ↳ sottocentrali termo-frigorifere;
  - ↳ corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento (sono comprese le linee di distribuzione dell'impianto);
  - ↳ terminali impianto di condizionamento estivo (sono comprese le linee di distribuzione dell'impianto);
  - ↳ impianti di produzione dell'acqua calda (sono comprese le linee di distribuzione dell'impianto);
  - ↳ unità di trattamento aria;
  - ↳ condizionatori autonomi ed impianti "split", radiatori e scalda-acqua autonomi.

L'Appaltatore, inoltre, dovrà garantire l'efficienza e la perfetta funzionalità degli impianti idrico-sanitari, sia per le condotte dell'acqua calda provenienti dalla centrale termica, che di quella fredda proveniente dai contatori, in modo tale da mantenere gli impianti sempre in perfetta efficienza e soprattutto adottare ogni utile azione per prevenire il formarsi della Legionella, mediante predisposizione di apposito protocollo.

Lo stesso dovrà controllare e mantenere in efficienza l'impianto di accumulo e i bollitori di produzione acqua calda, al fine di prevenire e/o intervenire per pulizia depositi calcare ed il mantenimento delle necessarie temperature, nonché la disinfezione trimestrale degli stessi secondo apposito protocollo da predisporre per la prevenzione della proliferazione della Legionella ed, al contempo, garantire la potabilità dell'acqua secondo vigente normativa, attivando idonei interventi di prevenzione e/o manutenzione, per ridurre od eliminare il rischio legionella, sia attraverso trattamenti meccanici e/o chimici.

All'Appaltatore è richiesto espressamente, tra gli oneri di propria pertinenza, di mantenere puliti ed in condizioni salubri i locali di alloggiamento delle centrali termiche, frigorifere, delle sottocentrali ed in genere di tutti i locali tecnologici o aree di pertinenza del presente servizio.

2.2.2 Esercizio e manutenzione impianti di riscaldamento invernale

<u>Conservazione e compilazione del libretto di centrale ed altre registrazioni:</u>

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dovrà conservare il "Libretto di centrale", conforme a quanto prescritto all'allegato F del D.P.R. n.412/93 e s.m.i.

Il nominativo del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sul "Libretto di centrale" o "Libretto d'impianto".

La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del Responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico.

Il Responsabile dell’esercizio e manutenzione dell’impianto termico deve apporre la propria firma sul “Libretto di centrale” per accettazione della funzione.

Il Responsabile dell’esercizio e manutenzione dell’impianto termico è tenuto, per ogni esercizio, a registrare sul libretto di centrale i consumi di combustibile.

In caso di combustibile liquido, il responsabile dell’esercizio e manutenzione dell’impianto termico è tenuto alla compilazione del registro di carico e scarico del combustibile impiegato, secondo le disposizioni in vigore.

Preparazione e prove per l’avviamento dell’impianto:

Annualmente l’Appaltatore è tenuto a preparare l’impianto per l’avviamento e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo degli impianti.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l’inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto alla S.A. e verbalizzate.

Gestione:

La gestione degli impianti termici deve garantire nei singoli locali di ogni edificio il mantenimento di una temperatura media nei limiti di cui all’articolo dedicato nel presente Capitolato. Il servizio deve essere effettuato con personale professionalmente abilitato. Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.

In particolare:

a) l’esercizio e la vigilanza degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle leggi cogenti;
b) la manutenzione, la conduzione e controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti.

Durante l’esercizio il rendimento di combustione dei generatori di calore non deve essere inferiore ai limiti di rendimento previsto per legge e secondo le norme tecniche vigenti.

Eventuali non conformità, non derivanti dall’esercizio, dovranno essere tempestivamente segnalate per iscritto alla S.A..

L’impianto deve essere condotto secondo quanto prescritto dalle norme UNI-CTG vigenti.

L’Appaltatore deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla legge e normativa vigente. Tutte le misure devono essere trascritte nel “Libretto di Centrale”.

Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, l’Appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della Centrale termica e dell’impianto in generale.

In particolare, le principali operazioni da eseguire sono:

a) simulazione della improvvisa mancanza di gas, per verificare l’intervento delle valvole sicurezza gas;
b) simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l’intervento degli organi di regolazione;
c) simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell’impianto, per verificate le condizioni di sicurezza complessiva;
d) simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas o in presenza di miscela esplosiva;
e) verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell’impianto di adduzione del gas, ivi comprese le valvole di intercettazione combustibile;
f) verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessaria al buon funzionamento dell’impianto.

L’Appaltatore deve provvedere alla verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione del gas metano che collegano gli apparecchi di centrale secondo le modalità e la frequenza indicata dall’Azienda distributrice ed in osservanza alla legge cogente ed alle prescrizioni del Ministero dell’Interno Direzione generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi. Per tale verifica è fatto divieto d’uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto sopra descritto, saranno da ritenersi a carico del TERZO RESPONSABILE, siano essi di carattere penale o civile. Eventuali interventi

di riparazione che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 1 ora devono essere immediatamente comunicati dall'Appaltatore alla S.A..

Controlli e misure sugli impianti termici di riscaldamento invernale:

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni stagione di esercizio degli impianti termici, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previsti dalla legislazione vigente; detti interventi devono essere registrati sui libretti di centrale e di impianto.

Gli elementi da sottoporre a VERIFICA PERIODICA e le misure da effettuare sono quelli riportati nei LIBRETTI DI CENTRALE e/o DT IMPIANTO.

Oltre a quelle obbligatorie per Legge, l'Appaltatore dovrà eseguire tutti gli altri controlli e tutte le altre misure previsti dalla buona tecnica, dai regolamenti sanitari e dalle prescrizioni della S.A.. L'esecuzione di questi controlli e misure andrà riportata sui "Registri di esercizio e manutenzione" che l'Appaltatore dovrà predispone per tutti gli impianti in Appalto.

L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: la centrale termica, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.) con l'obbligo di segnalare alla S.A. ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore deve periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione.

Durante il periodo di funzionamento degli impianti, in caso di dubbi circa l'esattezza delle misurazioni, la S.A. può richiedere l'effettuazione di nuovi controlli delle apparecchiature. Qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misurazione erogato alla rete di distribuzione ove presente deve essere sollecitamente segnalato alla S.A..

L'Appaltatore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- ✓ lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- ✓ la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali, ove possibile;
- ✓ il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata alla S.A. per gli interventi del caso. L'Appaltatore deve impedire che il pannello relativo alla temperatura delle apparecchiature di termoregolazione possa venire manomesso.

L'Appaltatore deve curare inoltre il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc.

Qualsiasi disfunzione di dette strumentazioni deve essere tempestivamente segnalato alla S.A. e l'Appaltatore deve prendere i provvedimenti volti a garantire l'effettuazione delle misure e la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione.

Determinazione del rendimento di combustione:

Il rendimento di combustione delle Centrali Termiche deve essere effettuato almeno DUE VOLTE all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento.

2.2.3 Esercizio e manutenzione impianto di condizionamento estivo

Sono da intendersi impianti di condizionamento e/o raffrescamento estivo gli impianti di condizionamento con condensazione ad aria, con condensazione ad acqua.

L'Appaltatore dovrà preparare gli impianti di condizionamento e/o raffrescamento estivo in modo che siano pronti entro il 1° Maggio di ciascun anno e avviare gli impianti su ordine di servizio della S.A..

Il funzionamento di tali impianti è indicativamente previsto nel periodo intercorrente dal 15 maggio al 30 settembre di ciascun anno di gestione contrattuale.

Sono da intendersi inclusi in questo capitolo gli impianti di climatizzazione VRV (volume refrigerante variabile), siano essi in versione solo freddo o in pompa di calore.

Manutenzione:

Sarà onere dell'Appaltatore (l'elenco sotto riportato è da ritenersi indicativo e non esaustivo delle attività di competenza all'Appaltatore).

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria in genere;
- ✓ Accertare la perfetta tenuta del gas refrigerante dei circuiti provvedendo alla eventuale ricarica;
- ✓ Provvedere alla verifica del livello dell'olio ed eventualmente procedere al rabbocco;
- ✓ Mettere a punto tutte le apparecchiature della centrale frigorifera.
- ✓ Accertare la rispondenza della temperatura d'uscita dell'acqua, ai valori di esercizio.
- ✓ Accertare la corrispondenza della temperatura dell'acqua inviata alla rete di distribuzione ai valori d'esercizio.
- ✓ Verificare e mantenere efficiente la coibentazione e relativi rivestimenti di protezione di qualsiasi tipo, delle macchine frigorifere e delle tubazioni di mandata e ritorno.
- ✓ Verificare la giusta temperatura dell'olio prima della partenza del gruppo.

2.2.4 Esercizio e manutenzione impianti di produzione acqua calda sanitaria

Incluso nel Servizio Energia Impianti Termici, così come specificato nei precedenti punti, rientrano gli oneri dell'Appaltatore relativi al servizio di produzione acqua calda ad uso sanitario negli edifici della struttura residenziale che viene richiesto durante tutta l'annata, ivi compresi i periodi nei quali non è attivo il riscaldamento ambiente. L'Appaltatore deve provvedere alla gestione degli impianti di produzione di acqua calda ad uso sanitario sia che essi funzionino aggregati all'impianto principale di riscaldamento, sia che essi siano di tipo autonomo o ad alimentazione elettrica (boiler elettrici).

Manutenzione:

È compresa la manutenzione ordinaria dell'apparato di produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, per bollitori e scambiatori, l'Appaltatore dovrà provvedere a:

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria in genere;
- ✓ Provvedere alla pulizia od alla eventuale sostituzione dei filtri inseriti in linea o su appositi bicchieri a cartuccia;
- ✓ Verificare lo stato della valvola di sicurezza e dell'eventuale vaso di espansione;
- ✓ Controllare il funzionamento delle valvole di non ritorno;
- ✓ Per gli scambiatori, provvedere alla pulizia del serpentino, della intercapedine o delle piastre;
- ✓ Provvedere alla manutenzione come previsto per le caldaie, per quanto attiene ai produttori autonomi installati all'interno delle centrali termiche.

L'onere per le operazioni sopradescritte (eccetto la manutenzione straordinaria, il cui pagamento è disciplinato nel paragrafo dedicato) è da intendersi interamente a carico del canone corrisposto all'Appaltatore in termini di Servizio Energia Impianti Termici.

2.2.5 Esercizio e manutenzione impianti autonomi e split

Per monosplit e multisplit sono da intendersi impianti di condizionamento fissi, in solo freddo o pompa di calore che adottino come fluido vettore gas refrigerante e che siano costituiti da macchina esterna ed un massimo di 3 macchine interne collegate.

Per questi dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:

- ✓ manutenzione ordinaria e straordinaria in genere;
- ✓ controllo d'eventuali anomalie riscontrate e relativo ripristino;
- ✓ verifica della carica del gas refrigerante ed eventuali rabbocchi;
- ✓ prova di funzionamento ad inizio stagione;
- ✓ verifica delle protezioni elettriche e meccaniche connesse;
- ✓ pulizia della macchina condensante o evaporante esterna;
- ✓ pulizia delle vaschette di raccolta condensa d'ogni singola macchina interna ed esterna e disinfezione filtri.

L'onere per le operazioni sopradescritte (eccetto la manutenzione straordinaria, il cui pagamento è disciplinato nel paragrafo dedicato) sarà da intendersi interamente a carico del canone corrisposto all'Appaltatore in termini di Servizio Energia Impianti Termici.

2.3 GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

2.3.1 Generalità

Il presente capitolo regola il servizio di esercizio, gestione informatizzata, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti elettrici degli edifici della Casa Albergo per Anziani (descritti nell'allegato **1)** al presente CSA). Il servizio riguarda quanto riportato di seguito:

a) Fornitura energia elettrica.
b) Fornitura di beni accessori (materiali di consumo, strumentazioni, ecc.).
c) Esercizio e manutenzione (ordinaria e straordinaria correttiva) di:
   ↳ la rete di distribuzione interna all'edificio;
   ↳ i quadri elettrici;
   ↳ le lampade e gli apparecchi illuminanti;
   ↳ gli impianti di terra;
   ↳ i punti di alimentazione e prese;
   ↳ le cassette di derivazione;
   ↳ i conduttori e le minuterie;
   ↳ le porte elettriche;
   ↳ gli impianti citofonici;
   ↳ fotocellule;
   ↳ impianto ricezione digitale terrestre centralizzato e relativi accessori.
   ↳ tvcc.

In particolare l'Appaltatore è tenuto contrattualmente all'esatta osservanza delle norme stabilite dalle norme di buona tecnica e di legge previste per il presente servizio.

L'Appaltatore deve indicare in **sede di offerta** le modalità con le quali intende svolgere le attività concernenti il presente servizio con particolare riferimento a:
a) risorse umane
b) risorse tecniche
c) strumentazione
d) eventuali sistemi telematici
e) modalità di esecuzione.

2.3.2 Attività previste

Tutte le operazioni che l'Appaltatore dovrà eseguire sugli impianti dovranno essere condotte in ottemperanza al presente documento, nel rispetto della vigente legislazione e delle migliori regole dell'arte. Inoltre le operazioni non dovranno essere di intralcio per eventuali altri lavori in corso di esecuzione da parte della S.A. o di altra Ditta sulle apparecchiature o comunque nelle aree in cui sono alloggiati gli impianti da gestire o loro parti.

Le attività che l'Appaltatore è tenuto ad espletare sono elencate come di seguito, salvo ogni ulteriore perfezionamento migliorativo che si rendesse necessario nel corso dell'Appalto:
a) Esercizio e conduzione (conservazione, sorveglianza e custodia) di tutti gli impianti degli edifici oggetto del presente appalto;
b) Manutenzione ordinaria e programmata-preventiva degli impianti;
c) Manutenzione straordinaria - comprensiva della progettazione esecutiva, della fornitura ed installazione di tutti i materiali, delle apparecchiature complete o parti di esse, in sostituzione di quelle che per vetustà od altro rendono probabili eventuali interruzioni di servizio anche parziali - di tutti gli impianti affidati in gestione: tale attività sarà eseguita dall'Appaltatore a spese della S.A. secondo quanto previsto nel CSA, espressamente dichiarato nell'articolo dedicato alla manutenzione straordinaria;
d) Fornitura di energia elettrica con la corresponsione degli oneri d'energia alla Società elettrica distributrice, o ad altro soggetto, sia esso produttore, grossista o distributore ai sensi del D.Lgs. n.79/99 per l'alimentazione degli impianti elettrici degli edifici;
e) Progettazione esecutiva, ottenimento delle previste autorizzazioni e licenze, finanziamento, realizzazione e successiva gestione degli interventi di carattere impiantistico e gestionale finalizzati a generare una maggiore efficienza energetica e luminosa volta al perseguimento di economie di gestione, sulla base di eventuali progetti offerti dall'Appaltatore in sede di gara;
f) Approvvigionamento, fornitura e stoccaggio in magazzino dedicato, per la durata del contratto, delle apparecchiature, pezzi di ricambio e materiali d'uso che si rendessero necessari al mantenimento degli impianti in condizioni di funzionalità, nonché alla continuità dell'erogazione del servizio;
g) Elaborazione di diagnosi energetiche periodiche in conformità a quanto indicato nel paragrafo dedicato recanti l'indicazione delle soluzioni di intervento, integrate sotto il profilo tecnico-economico, preventivabili nel corso della durata dell'Appalto, ai fini di favorire il conseguimento successivo di più elevati livelli di efficienza ed economicità del servizio di illuminazione degli edifici.

2.3.3 Obblighi dell'Appaltatore

L'Appaltatore, ha l'obbligo di rispettare i seguenti oneri:

1) La redazione di progetti esecutivi imprevisti che si rendessero necessari durante il corso dei lavori.
2) Il rispetto delle prescrizioni delle vigenti leggi e regolamenti sia di carattere generale che relativi alle specifiche realizzazioni e operazioni oggetto dell'Appalto.

2.3.4 Manutenzione straordinaria per gli impianti elettrici degli edifici

Le attività di manutenzione straordinaria per gli impianti di energia elettrica degli edifici sono tutti quegli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente che non ricadono espressamente nelle attività di manutenzione ordinaria. In particolare è inclusa nella manutenzione straordinaria la sostituzione di parti, di apparecchi o di componenti degli impianti che non sono compresi nell'elenco dei materiali di consumo di cui all'art. 1.8. Si applicano alle attività riepilogate in questa sezione tutte le prescrizioni generali relative alla manutenzione straordinaria riportate all'art.1.6.4 del presente CSA.

In particolare nella manutenzione straordinaria è compresa la sostituzione degli apparecchi illuminanti che si rivelassero rotti o comunque non più adeguatamente funzionanti con altre identiche di nuova fornitura.

2.3.5 Specifiche di Pronto Intervento e reperibilità per gli impianti elettrici degli edifici

L'Appaltatore ha l'obbligo di mantenere sempre in funzione tutti gli impianti elettrici degli edifici. Per tutte le emergenze, malfunzionamenti o disservizi che dovessero verificarsi sugli impianti, l'Appaltatore è tenuto ad intervenire con mezzi e uomini al fine di ripristinare il funzionamento e/o rimuovere pericoli e collaborare con le altre forze esterne eventualmente intervenute.

L'Appaltatore dovrà garantire, con il servizio di pronto intervento e reperibilità, in caso di chiamata (diurna in giornata lavorativa), l'intervento urgente presso l'impianto oggetto della chiamata, nel più breve tempo possibile e, comunque, **entro un'ora dalla segnalazione**.

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere effettuati immediatamente.

Dette riparazioni e/o sostituzioni dovranno essere effettuate qualsiasi sia la causa che ne abbia determinato il guasto. Tale servizio di riparazione non programmata dei guasti dovrà comunque essere effettuato almeno entro 24 ore (tempo di ripristino) dal rilevamento del guasto o dal ricevimento della segnalazione che dovesse pervenire da parte della S.A. ritenendo tali interventi di manutenzione straordinaria per come definiti all'interno del presente CSA.

2.4 GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ELEVATORI E MONTACARICHI

2.4.1 Generalità

L'incarico prevede lo svolgimento della manutenzione programmata di n.8 ascensori e n.4 piattaforme riportati nel dettaglio nell'allegato **1)** al presente CSA, con l'intervento di personale abilitato, durante il normale orario di lavoro con assistenza 24 ore su 24 ed ogni giustificata richiesta, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del funzionamento degli impianti dislocati all'interno della Committenza, le cui caratteristiche sono elencate nei punti successivi.

2.4.2 Attività previste, ordinarie e straordinarie – Obblighi dell'Appaltatore

La manutenzione degli impianti elevatori dovrà avvenire:

Secondo quanto previsto dall'art.15.3 del D.P.R. 30/04/1999 n.162, mediante:

- Verifica periodica, secondo le esigenze dell'impianto, con personale abilitato, del regolare funzionamento di:
  a) Dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e particolarmente, del regolare funzionamento delle porte dei piani e delle serrature;
  b) Verifica dello stato di conservazione delle funi e delle catene;
  c) Pulizia e lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, del grasso e del pezzate, nonché altri materiali di consumo occorrenti per le manutenzioni compresi;

Secondo l'art.15.4 del D.P.R. 30/04/1999 n.162, mediante:

- Visite semestrali da tecnico specializzato abilitato per le verifiche e le annotazioni sul libretto come da vigenti disposizioni di legge:
  a) Verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, dei limitatori di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
  b) Verifica minuta delle funi, catene e loro attacchi;
  c) Verifica isolamento dell'impianto elettrico ed efficienza dei collegamenti con la terra;

Secondo quanto previsto dall'art.16 del D.P.R. 30/04/1999 n.162, mediante:

- l'annotazione dei verbali delle verifiche periodiche e straordinarie in apposito libretto, ove andranno

annotate anche le varie manutenzioni e riparazioni effettuate;

<u>Secondo quanto previsto dall' art.15.5 del D.P.R. 30/04/1999 n.162</u>, mediante:

- segnalazione tempestiva della necessità di riparazione e/o sostituzione delle parti rotte o logorate e relativi adempimenti secondo le modalità di cui punto relativo alle riparazioni;

<u>Secondo quanto previsto dall' art.15.7 del D.P.R. 30/04/1999 n.162</u>, mediante:

- sospensione immediata del funzionamento dell'impianto nel caso di pericolo con le modalità;

L'Appaltatore, in ordine all'art.13 del D.P.R. 30/04/1999 n.162, dovrà altresì provvedere ai seguenti adempimenti:

1) archiviazione delle date delle scadenze previste;
2) stampa di appositi tabulati (se necessari);
3) programma e richiesta di visita all'Ente designato dalla S.A.;
4) assistenza agli ingegneri preposti alle visite di controllo da parte di personale regolarmente abilitato;
5) registrazione degli esiti e verbali.

L'Appaltatore risulterà espressamente escluso da responsabilità per i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso o manomissione dell'impianto nonché i disservizi ed i danni derivanti da infiltrazione d'acqua, incendi, nonché quelli derivanti da causa di forza maggiore o comunque al di fuori del suo controllo.

In caso d'incidente la S.A. comunicherà il sinistro con il mezzo più rapido, facendo seguire denuncia dettagliata tramite posta raccomandata, fax, mail non oltre le 24 ore dal verificarsi dell'evento;

Tutti i lavori di riparazione, sostituzione, modifica ed aggiunte all'impianto saranno comunicate dall'Appaltatore ed eseguiti, previa approvazione del preventivo di spesa, da parte della S.A.; diversamente saranno eseguiti senza preventivo i lavori di lieve entità indispensabili all'immediato e buon funzionamento dell'impianto. Essi saranno fatturati sulla scorta della relativa relazione d'intervento controfirmata dal Responsabile della Manutenzione o di altro addetto incaricato.

Qualora lavori sull'impianto fossero affidati ad opera di terzi senza il consenso della Ditta affidataria essi sono da ritenersi illegali per effetto conseguenza del disposto dell'art.19 del D.P.R. 29/05/1963 n.1497 che prescrive precisi doveri e quindi responsabilità esclusivamente del manutentore. È facoltà della Ditta affidataria in ogni caso chiedere la risoluzione anticipata dell'impegno con l'applicazione di quanto disposto nel successivo punto 9. È altresì in facoltà, in ogni caso ed indipendentemente da ogni altra azione, chiedere all'Ente preposto al controllo degli impianti – a lavori eseguiti – visita straordinaria per l'accertamento della perfetta funzionalità e sicurezza dell'impianto. La spesa per competenze all'Ente, nonché per l'assistenza tecnica sarà oggetto di separata fattura.

La sospensione dell'esercizio per qualsiasi causa non interrompe il servizio di manutenzione affidato all'Appaltatore, che sarà per tutta la durata della sospensione stessa generalmente espletato alle condizioni tutte previste nel presente impegno ai fini del controllo e della conservazione dell'impianto.

La sospensione dell'esercizio sarà applicata dalla Ditta affidataria in caso di anomalo o anormale funzionamento dell'impianto tale da costituire possibilità di pericolo per la pubblica incolumità e del provvedimento di urgenza adottato, la quale provvederà a dare comunicazione a chi di dovere in conformità del disposto del settimo capoverso del medesimo art.19 del D.P.R. 29/05/1963 n.1497.

Qualora alla ripresa dell'esercizio si riscontrasse la necessità di eseguire lavori che dovessero esulare dalla ordinaria manutenzione, gli stessi saranno eseguiti, così come previsto al precedente punto relativo alle riparazioni.

L'Appaltatore presterà la propria assistenza tecnica durante la visita che l'Ente preposto al controllo degli impianti effettuerà per verificare la regolarità del funzionamento degli stessi e per l'osservanza delle norme che disciplinano l'esercizio. L'Appaltatore darà inoltre la propria assistenza anche per prestazioni che, a titolo di pura esemplificazione, possono riguardare:

- ✓ l'interruzione energia elettrica a monte dell'interruttore generale posto nel locale del macchinario;
- ✓ porte aperte;
- ✓ recupero oggetti caduti nel fondo vano;
- ✓ manomissioni di varia natura, etc..

L'Appaltatore avrà facoltà, per proprie ed insindacabili esigenze, di delegare a terzi l'esecuzione del servizio pur restandone comunque responsabile a tutti gli effetti. Tale delega dovrà comunque essere obbligatoriamente essere comunicata preventivamente S.A..

2.4.3. Prestazioni integrative [a misura]

Sono quegli interventi di importo limitato, estremamente differenziati, non previsti e richiesti dalla S.A. durante il corso dell'affidamento che saranno contabilizzati, secondo quanto previsto al punto “offerta economica”.

In questo caso l’Appaltatore metterà a disposizione della S.A. la propria capacità organizzativa - operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi; sono prestazioni integrative:

- ✓ assistenza a Ditte terze;
- ✓ installazione di apparecchiature;
- ✓ modeste modifiche interne a componenti impiantistici;
- ✓ modifiche e trasformazioni a seguito di nuove esigenze dell'utenza;
- ✓ riparazioni e ripristini dovuti ad atti vandalici;
- ✓ riparazioni, ripristini ed opere provvisionali per danni conseguenti ad eventi atmosferici e cause di forza maggiore, etc.
- ✓ interventi straordinari sui servizi in affidamento.

2.5 GESTIONE E MANUTENZIONE PROGRAMMATA GRUPPO ELETTROGENO

2.5.1 Generalità

L’Appaltatore dovrà svolgere almeno n.2 (due) visite annuali programmate al Gruppo Elettrogeno 450 EW in dotazione alla struttura; durante tali visite, saranno svolti i vari controlli, verifiche e tarature, prevedendo, in almeno una di tali visite, alla sostituzione di tutti i materiali di consumo necessari a garantirne la piena funzionalità, quali: olio lubrificante, filtri motore etc. oltre al rabbocco del liquido antigelo del radiatore.

L’Appaltatore, inoltre, deve provvedere alla verifica programmata funzionalità del gruppo elettrogeno, con le seguenti frequenze:

- ↳ n.1 (una) verifica a cadenza mensile con accensione “a vuoto”, con controllo batterie, compilazione registro interventi;
- ↳ n.1 (una) verifica a cadenza bimestrale con accensione “a pieno carico”, previo accordo con la S.A. effettuato con un preavviso non inferiore alle 72 (settantadue) ore, con compilazione registro interventi.

2.5.2 Attività previste, ordinarie e straordinarie - Obblighi dell’Appaltatore

Nel costo del “Servizio energia” di cui al presente art.2, oltre al continuo rabbocco del combustibile consumato dal Gruppo Elettrogeno, è ricompreso ogni costo per i ricambi, componenti ed il materiale di consumo sostituiti dall’Appaltatore durante le visite programmate, quelli dei ricambi e componenti per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, necessarie come da prescrizioni del costruttore a garantirne la piena funzionalità dell’apparecchiatura medesima.

La manutenzione ordinaria da parte dell’Appaltatore dovrà comprendere i seguenti servizi:

- ↳ Motore diesel: esame generale, verifica del livello dell'olio, controllo del circuito di raffreddamento (livello e tenuta), sostituzione dell'olio lubrificante e dei filtri dell'olio e del combustibile, controllo del sistema di riscaldamento, controllo regolazione di velocità;
- ↳ Generatore: esame generale, controllo ed eventuale serraggio dei collegamenti alle morsettiere, controllo della scheda di regolazione della tensione e diodi rotanti;
- ↳ Serbatoio di servizio: controllo di tenuta delle giunzioni ed eventuale serraggio, controllo degli indicatori di livello, prova di funzionamento della pompa a mano e di quella elettrica, verifica dell'automatismo;
- ↳ Batterie ed impianto di ricarica: esame generale, controllo del livello dell'elettrolita, controllo e prova dell'impianto di ricarica, pulizia e lubrificazione morsetti;
- ↳ Prova di funzionamento del quadro generale: avviamento manuale, avviamento di prova, esercizio automatico, ricommutazione (se consentita dalle condizioni produttive), ritardo arresto diesel, controllo e prova allarmi;

Al termine di ciascuna visita, il personale dell’Appaltatore dovrà redigere il rapporto dell’intervento effettuato, che sarà controfirmato dal Responsabile dell’Appalto, nonché riportare l'avvenuta verifica sull'apposito registro dei controlli.

Per interventi straordinari e/o urgenti dovuti al non funzionamento dell’apparecchiatura, l’Appaltatore dovrà intervenire assumendo la sostituzione di ogni componente non più funzionante al fine di assicurarne la piena e costante funzionalità; gli oneri relativi (manodopera e materiali) sono inclusi costo del predetto “Servizio energia”.

Il presente contratto non esime la S.A. dal curare e sorvegliare gli impianti con la diligenza professionale, nel puntuale rispetto delle istruzioni d'uso fornite dal costruttore. Restano a carico della S.A. le conseguenze derivanti da atti vandalici, propria incuria o inesatto uso della macchina.

2.5.3 Specifiche di pronto intervento e reperibilità

L'Appaltatore, con il servizio di pronto intervento e reperibilità, dovrà garantire in caso di chiamata (diurna in giornata lavorativa), l'intervento presso l'impianto nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 24 (ventiquattro) ore dalla segnalazione.

2.6 GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALTRI IMPIANTI E APPARECCHIATURE

2.6.1 Esercizio altri impianti e apparecchiature

Per esercizio "altri impianti" si intende la conduzione di tutti gli impianti non ricompresi negli articoli precedenti. La finalità dell'esercizio degli impianti è quella di assicurare la continuità di funzionamento e la perfetta efficienza degli stessi.

L'esercizio degli "altri impianti ed apparecchiature" sarà svolto attraverso le seguenti attività:

- ✓ conduzione dell'impianto secondo, le norme tecniche, i regolamenti sanitari, le prescrizioni della S.A. e le norme di Legge;
- ✓ pronto intervento;
- ✓ avviamento, spegnimento/attenuazione, messa a riposo;
- ✓ azioni di verifica, controllo e di misura previsti dalla buona tecnica, dai regolamenti sanitari, da prescrizioni della S.A. e da eventuali disposizioni di Legge;
- ✓ regolazione;
- ✓ monitoraggio consumi con segnalazione tempestiva alla S.A. di scorte in esaurimento;
- ✓ manutenzione;
- ✓ sostituzione, a carico dell'Appaltatore, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo.

Il servizio riguarda quanto di seguito riepilogato:

- ✓ Fornitura di beni accessori (materiali di consumo, strumentazioni, ecc.);
- ✓ Esercizio e manutenzione (ordinaria e straordinaria correttiva) di:
  - ↳ Impianti antincendio fissi e mobili;
  - ↳ Impianti di rilevazione incendi;

L'attività di manutenzione ordinaria dovrà essere eseguita da personale competente e qualificato, in possesso dei requisiti imposti dalle leggi e dalle norme vigenti. Il suddetto personale dovrà essere addestrato ed autorizzato quindi ad accedere alle apparecchiature ed agli impianti per eseguire le operazioni ad essi inerenti, quali manovre, installazioni, regolazioni, manutenzioni, ecc., disponendo di tutta la documentazione tecnica atta a rappresentare la consistenza del patrimonio impiantistico.

Non è consentita all'Appaltatore, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche degli impianti e delle apparecchiature.

Le attività manutentive dovranno avere luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione dei tipi di impianti affidati e, comunque, le stesse cadenze devono garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo interrompere la continuità dei servizi e il regolare svolgimento delle attività svolte presso le varie sedi della S.A..

Qualora le operazioni di manutenzione dovessero implicare il fuori servizio, occorre garantire che:

- ✓ la messa fuori servizio venga coordinata con il personale tecnico della S.A.;
- ✓ tutti i dispositivi di interruzione e le apparecchiature interessate vengano segnalate per impedire la loro utilizzazione.

Rimane comunque inteso che la frequenza delle attività manutentive dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi non risultino sufficienti per garantire il regolare esercizio degli impianti, oppure per specifiche richieste di prescrizioni di legge o normativa tecnica senza oneri aggiuntivi per la S.A..

Più in generale l'Appaltatore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi preventivi, necessari per perseguire le finalità del presente servizio e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per la S.A..

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Dovranno quindi essere rimosse tutte quelle situazioni di anomalia funzionale e/o costruttiva degli impianti dandone preventiva comunicazione al Responsabile incaricato per la Stazione Appaltatrice.

Nel caso in cui le predette anomalie siano tali da pregiudicare la sicurezza di esercizio degli impianti l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente alla loro riparazione per assicurare la continuità di esercizio.

La sorveglianza e la conduzione dovranno essere effettuate dal personale dell'Appaltatore dopo essere stato preventivamente formato ed informato, a cura dell'Appaltatore medesimo, sulle caratteristiche tecniche degli impianti, nonché dei rischi associati alla conduzione degli impianti ed apparecchiature oggetto del servizio.

L'attività di conduzione e sorveglianza dovrà prevedere:

- ✓ tutti gli interventi di sorveglianza preventiva per garantire la regolare funzionalità degli impianti;
- ✓ tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la funzionalità e l'efficienza degli impianti, senza alterarne le caratteristiche costruttive e funzionali;
- ✓ l'eliminazione delle eventuali anomalie riscontrate segnalate dagli utilizzatori mediante, se possibile, un'azione correttiva che dovrà essere resa con immediatezza se comporta delle situazioni di disagio e/o situazioni di rischio.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, si intendono comprensivi di ogni assistenza necessaria e delle attrezzature/macchinari specifici occorrenti per la loro corretta esecuzione, al fine di garantire la piena funzionalità degli impianti.

La consistenza degli impianti e delle apparecchiature principali oggetto del servizio è riepilogata in modo indicativo e non esaustivo negli allegati di gara.

All'Appaltatore è richiesto espressamente, tra gli oneri di propria pertinenza, di mantenere puliti ed in condizioni salubri i locali di alloggiamento o aree di pertinenza del presente servizio.

Impianti antincendio fissi e mobili:

Gli impianti ed i dispositivi antincendio che verranno consegnati in Appalto sono del tipo idrico di spegnimento, costituiti da anello di distribuzione acqua ed erogatori (manichette, naspi, attacchi VV.F, ecc.), da gruppi pompe e vasca di accumulo e da estintori portatili di varie dimensioni.
Gli impianti antincendio di cui sopra verranno consegnati in Appalto integrati con gli impianti di rivelazione fumi e/o temperatura, e segnalatori di allarme, completi di quadro elettrico, sensori, centraline di allarme e segnalatori acustici.
Dovranno essere prese in carico da parte dell'Appaltatore, in particolare per le verifiche periodiche dei mezzi di estinzione incendi, tutte le prescrizioni indicate nelle leggi e normative vigenti in tema di sicurezza antincendio ed in generale di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Per tutta la durata dell'Appalto l'Appaltatore dovrà garantire la pronta funzionalità e la massima efficienza di tutti i sistemi, dispositivi ed apparecchiature di prevenzione e protezione antincendio in modo da averle pronte in caso di emergenza; a tal fine dovrà:

- ✓ eseguire il censimento degli impianti di estinzione incendio (pompe di pressurizzazione, estintori, naspi, idranti, autoprotettore, ecc.) elaborando schede di anagrafe dei mezzi di estinzione secondo schemi da concordare con la S.A.. A tale scopo, **entro un mese dalla data di firma del contratto**, l'Appaltatore dovrà provvedere a trasmettere alla S.A. il modello di schema di censimento che, successivamente all'approvazione da parte della stessa, si intende utilizzare. Il censimento dovrà prevedere la codifica di ciascuna apparecchiatura secondo codici che identifichino in maniera univoca il componente, il punto di installazione e la tipologia di apparecchiatura (estintore a polvere, a C02, manichetta, ecc.), ecc. Il censimento dovrà essere eseguito e fornito, su supporto cartaceo ed informatico, alla S.A. **entro un ulteriore mese** dalla avvenuta approvazione del modello (schema e codifica). L'aggiornamento dell'anagrafe dovrà essere continua nel corso di tutto lo svolgimento dell'Appalto ed in particolare, contestualmente alla compilazione del Registro di cui al D.P.R. n.37/98, dovranno essere forniti, sempre su supporto informatico e cartaceo eventuali aggiornamenti. Il tutto dovrà essere contenuto nel sistema informatico reso a disposizione per la conduzione del presente Appalto;
- ✓ controllare e verificare periodicamente (almeno semestralmente) la corretta portata e pressione dell'acqua nella rete idrica antincendio alle prese delle manichette e dei naspi antincendio;
- ✓ ripristinare immediatamente guasti o danni della rete idrica antincendio e relativi accessori escluse le forniture del materiale di ricambio che verrà compensata come materiale non di consumo;
- ✓ controllare e mantenere efficienti i gruppi di pompaggio, dei relativi rubinetti e scarichi, con eliminazione delle perdite e sostituzione delle tenute, ed effettuare periodicamente prove di funzionamento;

- ✓ eseguire le attività di sorveglianza, controllo, revisione e collaudo degli estintori con attività e periodicità secondo quanto prescritto dalla normativa vigente. Le prestazioni eseguite andranno comprovate apponendo sul cartellino a corredo di ogni estintore la data del giorno in cui si effettua la verifica;
- ✓ fornire assistenza nell'ambito delle esercitazioni periodiche (simulate) in caso di incendio;
- ✓ controllare la rete e le apparecchiature terminali per l'impianto antincendio, con sostituzione eventuale di tratti di tubazioni e di rivestimenti coibenti, qualora necessario;
- ✓ adempiere alle prescrizioni di legge in materia di prevenzione incendi;
- ✓ smaltire a discarica delle polveri e degli estintori sostituiti o dei rottami di lavorazione.

Tutte le verifiche suddette dovranno essere riportate in tempo reale su apposito registro.

L'Appaltatore ha l'obbligo di segnalare immediatamente alla S.A. qualunque fatto anormale riscontrato negli apparecchi per manomissioni o per altri motivi, senza essere ritenuta responsabile, a tutti gli effetti, delle deficienze di servizio ad essa non imputabili (furti o vandalismi); è suo compito comunque ripristinare immediatamente i dispositivi antincendio manomessi o danneggiati.

Particolarmente, per quanto attiene agli estintori, l'Appaltatore dovrà provvedere alla manutenzione degli estintori soggetti a rigenerazione periodica procedendo per fasi come sottoindicato:

- ✓ controllo:
  - ↳ che l'estintore sia presente e segnalato con apposito cartello, secondo quanto prescritto dal D.P.R. n.524 del 8/06/1982 e successive modificazioni, recante la dicitura "estintore" e/o "estintore N "
  - ↳ che l'estintore sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia libero da ostacoli;
  - ↳ che l'estintore non sia stato manomesso, in particolare non risulti manomesso o mancante il dispositivo di sicurezza per evitare azionamenti accidentali;
  - ↳ che i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili;
  - ↳ che l'indicatore di pressione, se presente, indichi un valore di pressione compreso all'interno del campo verde;
  - ↳ che l'estintore non presenti anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni od incrinature dei tubi flessibili, ecc.;
  - ↳ che l'estintore sia esente da danni alle strutture di supporto e alla maniglia di trasporto; in particolare, se carrellato, abbia ruote perfettamente funzionanti;
  - ↳ che il cartellino di manutenzione sia presente sull'apparecchio e sia correttamente compilato;
  - ↳ per gli estintori portatili: i controlli previsti al punto "verifica" dalla UNI EN 3/2;
- ✓ revisione (cadenza triennale per gli estintori a polvere cadenza quinquennale per gli estintori a C02);
- ✓ esame e controllo funzionale di tutte le parti;
- ✓ ricarica e sostituzione dell'agente estinguente;
- ✓ montaggio dell'estintore in perfetto stato di efficienza.

Il contratto comprende altresì le sotto elencate prestazioni compresi i casi di uso per prove in occasione di esercitazioni di allarme e simulazioni d'incendio:

- ✓ ricarica,
- ✓ fornitura materiale estinguente,
- ✓ parti di ricambio,
- ✓ sostituzione temporanea,
- ✓ fornitura di estintori in caso di furto a carico dell'appaltatore (qualora sia stata fatta la relativa denuncia)
- ✓ smaltimento gas alogenati
- ✓ sostituzione e manutenzione segnaletica di sicurezza

L'Appaltatore dovrà provvedere, per ogni nuovo estintore installato, a fornire alla S.A. copia della dichiarazioni di conformità e del libretto uso e manutenzione.

L'Appaltatore dovrà prendere in carico tutti i nuovi estintori di tipo omologato che, nel corso dell'Appalto, gli verranno consegnati.

<u>Sistemi ed apparecchiature di regolazione e telecontrollo impianti:</u>

Rientrano nel presente ambito la gestione e manutenzione degli impianti di regolazione costituiti da sonde climatiche, regolatori climatici, sonde di temperatura siano esse posizionate in ambiente o su linee aerauliche o termo fluidiche, le valvole di miscelazione e di deviazione a due tre o quattro vie con relativi

servomotori ad azionamento elettrico o pneumatico, flussostati, pressostati, termostati e quant'altro può compone il sistema di regolazione impiantistica attualmente presente nelle sedi in Appalto.

È incluso in tale ambito anche la gestione e manutenzione di eventuale software ed hardware a governo di una supervisione e regolazione impiantistica esistente o di fornitura ed installazione dell'Appaltatore. Dovranno in particolare essere previste le seguenti operazioni:

- ✓ controllo periodico della correlazione tra temperature rilevate e controllate dalla regolazione;
- ✓ periodica lubrificazione degli steli e sedi delle valvole ad otturatore, dei perni delle valvole a settore e delle serrande, rabbocco treni di ingranaggi a bagno d'olio dei servomotori, pulizia dei filtri;
- ✓ pulizia delle morsettiere, controllo serraggio morsetti e della integrità dei conduttori (regolaz. elettrica ed elettronica), pulizia ugelli e dei levismi, smontaggio pistoni, eventuale sostituzione dei diaframmi (regolaz. pneumatica).

Nel caso di TLC da sedi diverse da quelle della struttura della Casa Albergo per Anziani, l'Appaltatore dovrà provvedere, a proprie spese, all'attivazione ed intestazione a proprio nome delle linee telefoniche ed all'installazione dei modem necessari ai collegamenti tra la postazione centrale e le periferiche. L'Appaltatore dovrà provvedere alla manutenzione di tutte le apparecchiature e componenti sia hardware che software facenti parte del sistema, inclusa la sostituzione di quelle non riparabili. L'onere economico sarà a totale carico dell'Appaltatore.

La S.A. si riserva la facoltà di togliere il proprio impianto di telecontrollo da qualunque centrale termica data in Appalto. L'Appaltatore avrà l'onere di provvedere al lievo delle sonde e del quadro di collegamento (periferica) e della loro messa a dimora presso il proprio magazzino in attesa della reinstallazione in altra centrale termica che avverrà esclusivamente su indicazione della S.A..

2.6.2 Parametri e modalità di controllo

È richiesto al Concorrente, per il presente servizio, indicare, **in sede di offerta tecnica**, una serie di parametri rappresentativi della qualità del servizio erogato, con dichiarazione dei valori minimali attesi di rispetto del risultato, che lo stesso si impegna a garantire in caso di aggiudicazione. La verifica del rispetto dei parametri potrà essere fatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico della S.A., da suoi incaricati o dallo stesso Appaltatore in regime di autocontrollo, sulla base di modalità di controllo dallo stesso definite ed indicate in sede di offerta (vedi questionari, verifiche ispettive, monitoraggio informazioni di ritorno, ecc.).

In caso che le verifiche di rispetto dei risultati attesi sia effettuato direttamente dai Responsabili di Servizio per la Casa Albergo per Anziani o da un suo delegato, si precisa che queste potranno avvenire senza necessità di preavviso. Sarà a carico dell'Appaltatore fornire tutto il supporto e la collaborazione necessarie. È inoltre a carico dell'Appaltatore fornire alla S.A. ogni mezzo tecnico per espletare l'attività di controllo e monitoraggio del servizio, compresa l'implementazione, nel sistema informatico di supervisione.

3 DIAGNOSI ENERGETICA

3.1 SERVIZIO DI DIAGNOSI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

3.1.1 Generalità

È compito dell'Appaltatore collaborare con l'Ufficio Tecnico / Provveditorato Economato della S.A. e fornire a questa ogni più utile elemento a supporto di un processo virtuoso finalizzato all'innalzamento dell'efficienza energetica degli edifici oggetto dell'Appalto, in aderenza alla crescente attenzione alla tematica e, in particolare, agli obiettivi assunti dalla Comunità Europea e dal legislatore nazionale in campo energetico.

A tal fine dovrà proporre in sede di gara e porre in campo una struttura dotata di professionalità e mezzi idonei a garantire il risultato atteso.

3.1.2 Definizioni

Per DIAGNOSI ENERGETICA DEGLI IMPIANTI s'intende un insieme sistematico di rilievo, raccolta ed analisi dei parametri relativi ai consumi specifici ed alle condizioni di esercizio del sistema edificio-impianto, da attuarsi in sede di svolgimento del contratto, al fine di conseguire, qualora mancanti, le prestazioni contrattuali e le condizioni di comfort ambientale e garantirne il mantenimento con la massima efficienza possibile nel rispetto della vigente normativa in materia di uso razionale dell'energia.

Per DIAGNOSI ENERGETICA DEGLI EDIFICI ED ALTRI IMPIANTI s'intende un insieme sistematico di rilievo, raccolta ed analisi dei dati caratterizzanti gli edifici al fine di individuare e proporre alla S.A. interventi o azioni per garantire l'uso razionale dell'energia.

Per DIAGNOSI ENERGETICA DEI COMPORTAMENTI s'intende un insieme sistematico di rilievo, raccolta ed analisi dei comportamenti presso la struttura, da attuarsi in sede di svolgimento del contratto, al fine di individuare e proporre alla S.A. interventi o azioni per garantire l'uso razionale dell'energia.

La DIAGNOSI ENERGETICA viene svolta attraverso le seguenti attività:

a) Sopralluoghi;
b) raccolta e rilievo delle informazioni e della documentazione disponibile;
c) analisi dei dati.

3.2 RELAZIONE ENERGETICA DI PRIMO ESERCIZIO

Entro il primo anno dell'Appalto, l'Appaltatore, sulla scorta delle analisi di cui ai punti precedenti, presenterà una relazione con la quale illustri alla S.A. i risultati emersi e proporrà, ove necessario, un piano di interventi/azioni finalizzate al risparmio energetico ovvero ad evitare una crescita dei consumi, accompagnato da studi di fattibilità degli interventi proposti. Se gli interventi determinano una ulteriore economia per il gestore tale da ristorarlo completamente dell'investimento necessario, non si determinerà alcun onere per la S.A.. Per tali casi la S.A. si riserva ove ne ricorra la convenienza, di affidare l'esecuzione di detti interventi all'Appaltatore nei modi indicati nel successivo titolo del presente documento.

3.3 RELAZIONE ENERGETICA ANNUALE

Annualmente l'Appaltatore provvederà ad un aggiornamento ed implementazione della relazione di cui al precedente articolo, al fine di registrare e segnalare alla Stazione Appaltante tanto le sopravvenute nuove situazioni/esigenze quanto le nuove possibilità/potenzialità di contenimento energetico legate all'evoluzione della tecnologia e del mercato. La relazione dovrà riportare un piano di interventi/azioni finalizzate al risparmio energetico ovvero ad evitare una crescita dei consumi, accompagnato da studi di fattibilità degli interventi proposti. Anche per tali lavori si procederà nei termini indicati all'interno del presente documento.

3.4 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nell'ambito dell'attuazione delle normative vigenti in materia di risparmio energetico, l'Appaltatore dovrà procedere all'emissione, per ciascun immobile oggetto dell'Appalto (consultare tabella contenuta nell'Allegato A) di un attestato di certificazione della prestazione energetica, redatto secondo le modalità previste:

a) dal D.Lgs.19/08/2005 n.192;
b) dal D.Lgs.29/12/2006 n.311;
c) dalle Linee guida nazionali sulla certificazione energetica;
d) dalla eventuale legge regionale di recepimento della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE.

Per prestazione energetica si intende la quantità di energia rapportata alle caratteristiche dimensionali dell'immobile consumata per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'immobile, compresa la climatizzazione invernale ed estiva, la produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari, la ventilazione e l'illuminazione.

L'attestato di certificazione energetica dovrà comprendere i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che permetteranno di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. Tale attestazione dovrà prevedersi con riferimento sia ai consumi effettivi dell'edificio (rilevabili nell'ambito dell'attività di rendicontazione periodica) che con riferimento alle caratteristiche costruttive dello stesso. In ogni caso l'Appaltatore dovrà attenersi, nell'esecuzione delle attività, ad eventuali prescrizioni dettate dai regolamenti attuativi del D.Lgs.19/08/2005 n.192 e del D.Lgs.29/12/2006 n.311.

L'attestato di certificazione energetica dovrà essere oggetto di aggiornamento, senza oneri aggiuntivi per la S.A., qualora intervengano modifiche sul sistema edificio/impianto, quali la sostituzione di generatori di calore, rifacimento di parti di impianto, sostituzione dei serramenti, interventi per la riduzione delle dispersioni termiche.

La documentazione di cui al presente articolo dovrà essere fornita alla S.A., ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs.29/12/2006 n.311, entro e non oltre il termine di sei mesi dalla data di stipula del contratto ed i relativi oneri dovranno essere ricompresi nei corrispettivi per le attività del servizio energia. Per quanto attiene ad eventuali aggiornamenti della documentazione, il termine temporale è fissato in tre mesi dall'avvenuta segnalazione della S.A. delle opere eseguite sull'edificio.

4 LAVORI DA ESEGUIRE IN CORPO AL PRESENTE APPALTO

4.1 GENERALITÀ

Unitamente all'espletamento del servizio e, quale attività accessoria allo stesso, l'Appaltatore dovrà eseguire lavori di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica descritti nei paragrafi 4.2, 4.3, 4.4 di seguito riportati e nel dettaglio esplicitati dai punti 1. 2. 3. e 4. del computo metrico allegato **5)** al CSA.

Tali interventi sono generati dalla necessità:

a) di ripristinare l'efficienza degli impianti in non buone condizioni;

b) di realizzare/implementare un sistema di controllo dei principali parametri di funzionamento e microclimatici dell'edificio e di regolazione di funzionamento a distanza degli stessi;

c) di ridurre i consumi energetici intervenendo sulla produzione di energia, attraverso l'introduzione di nuove tecnologie ad alto rendimento, il ricorso a fonti rinnovabili di energia, intervenendo sul contenimento/razionalizzazione del consumo energetico, riferito ai cicli dell'acqua, dell'aria e dell'energia elettrica.

Tutti gli interventi saranno a costo zero per la S.A.; l'Appaltatore potrà beneficiare, per alcuni o per la totalità degli stessi, di economie gestionali che nella totalità o in una sua parte consentiranno allo stesso di rientrare nell'investimento nella durata dell'Appalto.

Alcuni degli oggetti di intervento a costo zero per la S.A. sono già stati individuati all'interno del presente CSA, altri potranno essere proposti dal Concorrente. La valutazione tecnica di entrambe le tipologie di intervento (richieste dalla S.A. e proposte dal Concorrente) sarà basata sui criteri di aggiudicazione espressi all'interno del Disciplinare di Gara. La realizzazione degli interventi dovrà essere programmata con la S.A. ed effettuata tenendo in considerazione le esigenze delle utenze servite dagli impianti oggetto di riqualificazione energetica in modo tale da limitare il più possibile i disagi per le suddette utenze e garantire comunque la continuità della fornitura per quei servizi che la richiedano.

4.2 LAVORI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO ED ORGANIZZATIVO

Onere dell'Appaltatore sarà l'esecuzione dei seguenti lavori ed interventi negli edifici della Casa Albergo per Anziani, come nel dettaglio specificati nel computo metrico allegato **5)** al presente CSA:

1) Realizzazione impianto di trattamento acque ed antilegionella;

2) Rifacimento reti idrico-sanitarie;

3) Sostituzione gruppi frigorifero;

4) Sistemazione sottocentrale termica e varie.

Tali interventi di riqualificazione dovranno essere a costo zero per la S.A. L'Appaltatore potrà beneficiare, per alcuni o per la totalità degli stessi, di economie gestionali che dovranno consentire allo stesso di rientrare nell'investimento nella durata dell'appalto.

4.3 LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Appartengono a questa classe di lavori tutte le opere atte al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, le opere di installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, nonché le opere per garantire le condizioni di sicurezza e salubrità degli impianti nel loro complesso.

Come già descritto nel presente CSA, si richiede all'Appaltatore di eseguire una indagine di riqualificazione riguardante gli stabili della struttura residenziale della Casa Albergo per Anziani, di valutare e, conseguentemente, proporre in sede di gara, interventi ed opere che prevedano l'installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile. Tali interventi straordinari, **individuati e proposti dall'Appaltatore**, da effettuarsi sul sistema edificio-impianto, avranno la finalità di ridurre la domanda di energia a valle dei contatori, nonché di garantire le condizioni di sicurezza e salubrità degli impianti nel loro complesso a favore delle persone che, nell'ambito della struttura residenziale, vivono ed operano.

Tali interventi di riqualificazione dovranno essere a costo zero per la S.A. L'Appaltatore potrà beneficiare, per alcuni o per la totalità degli stessi, di economie gestionali che dovranno consentire allo stesso di rientrare nell'investimento nella durata dell'appalto.

4.4 LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PROPOSTI DAL CONCORRENTE

Sarà facoltà di ogni Concorrente proporre inoltre lavori di riqualificazione opportunamente motivati, fermo restando che il rientro dall'investimento per tali lavori sarà a carico dell'Appaltatore e dovrà sempre essere coperto dai risparmi derivanti dalla riduzione di consumo energetico o da economie gestionali.

Gli interventi di riqualificazione energetica possono riguardare l'impianto di produzione, di regolazione e di utilizzazione dell'energia, degli impianti di illuminazione esistenti, oppure l'edificio e, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano:

a) i seguenti interventi tecnici generali:
- ✓ Installazione di valvole termostatiche;
- ✓ Sostituzione dei corpi scaldanti;
- ✓ Installazione di sistemi di regolazione locali;
- ✓ Isolamento termico di parti dell'involucro edilizio;
- ✓ Miglioramento della tenuta all'aria dei serramenti;
- ✓ Sostituzione dei generatori di calore;
- ✓ Sostituzione di apparecchi illuminanti;
- ✓ Rifacimento di tratti e/o linee di impianti idro-termo-sanitari, sia per garantirne la riqualificazione energetica che le condizioni di sicurezza e salubrità degli impianti nel loro complesso (la S.A. si riserva di individuare i luoghi, ritenuti più prioritari, dove devono eseguirsi i rifacimenti);

b) ed i seguenti interventi puntuali:
- ✓ Miglioramento dell'isolamento delle tubazioni;
- ✓ Sostituzione e/o delle caldaie presenti in centrale termica;
- ✓ Potenziamento condizionatori;
- ✓ Valutazione sostituzione serramenti esterni per contenimento energetico;
- ✓ Valutazione inserimento ricambio d'aria
- ✓ Quadro elettrico per rifasamento.

Si ribadisce che tutte le opere di riqualificazione energetica sono a carico dell'Appaltatore, senza alcun onere gravante sulla S.A.. La copertura finanziaria di tali investimenti sarà data dai risparmi energetici conseguenti alle migliorie introdotte.

<u>Realizzazione dei lavori:</u>

La realizzazione dei lavori approvati dalla S.A. sarà svolta attraverso le seguenti attività:
a) Progettazione definitiva (sulla base dei progetti di gara presentati in offerta e approvati dalla S.A.);
b) Ottenimento autorizzazioni;
c) Progettazione esecutiva;
d) Apertura del cantiere;
e) Installazione di impianti e/o modifica dei medesimi rispetto alle condizioni iniziali;
f) Realizzazione di opere accessorie connesse;
g) Controllo e verifica delle opere realizzate conformemente alle leggi vigenti.

L'Appaltatore assume completa responsabilità per l'esecuzione dei lavori, i quali saranno eseguiti a perfetta regola d'arte e secondo le prescrizioni della S.A., in modo che gli impianti corrispondano perfettamente a tutte le condizioni stabilite dal contratto.

L'esecuzione dei lavori deve essere coordinata e subordinata alle esigenze e soggezioni di qualsiasi genere che possono sorgere dal contemporaneo svolgimento dei servizi: saranno quindi a suo carico tutte le opere provvisionali necessarie ad assicurare tale requisito, tenendo presente che tutti i lavori dovranno svolgersi senza dar luogo a discontinuità o disservizi nell'erogazione del riscaldamento, condizionamento, erogazione dell'energia elettrica, ecc..

L'Appaltatore è altresì responsabile per incidenti o danni che si verificassero per fatto proprio e/o dei propri dipendenti alle opere degli edifici.

Si precisa inoltre che, qualora nei locali oggetto di interventi venga verificata la presenza di rischio di contaminazione da amianto in fibre, potrà considerarsi parte integrante delle competenze dell'Appaltatore l'elaborazione e presentazione alle autorità competenti (Servizio Medicina del Lavoro) dei piani di intervento per la valutazione del rischio esistente laddove non già agli atti del Comune e la bonifica da amianto. Detti piani dovranno contenere la descrizione delle procedure che verranno adottate durante lo svolgimento delle operazioni di bonifica per evitare la contaminazione degli addetti e la dispersione di fibre in ambiente, le modalità di raccolta ed avvio allo smaltimento del materiale di risulta, e le misurazioni previste all'interno degli ambienti oggetto dell'intervento, il tutto conformemente alle prescrizioni normative vigenti in materia di bonifica da amianto. L'intervento di bonifica resta comunque a carico della S.A..

<u>Lavori extracontrattuali su prezzario della Regione Veneto per manutenzione straordinaria sostitutiva od altri interventi:</u>

L'importo indicato in appalto per i lavori su EPU Regione Veneto, soggetto a ribasso d'asta, non farà parte dell'importo di contratto.

L'assegnazione dei medesimi ed i relativi ordini di esecuzione, resteranno nella esclusiva facoltà della S.A. ed i relativi fondi nella sua esclusiva disponibilità, senza che la ditta abbia nulla a pretendere, a

qualsiasi titolo, anche nel caso che la S.A. decidesse, nel corso dell'appalto, di non affidarli all'appaltatore in tutto od in parte ovvero di farli eseguire da altri soggetti.

4.5 PROGETTAZIONE

Tale disciplina è da ritenersi applicabile sia ai lavori approvati dalla S.A. nell'ambito di quelli (adeguamento normativo e riqualificazione energetica) offerti in sede di gara (denominati opere contrattuali), che nel caso di opere richieste come extra contrattuali dalla S.A. durante l'espletamento del contratto. Saranno distinti ed esplicitati i punti di differenziazione della presente disciplina qualora la stessa sia applicabile in differente forma a seconda che si tratti di un'opera contrattuale o extra contrattuale.

In tale ambito rientrano, ad esempio, i lavori di cui al punto 5. dell'allegato **5)** al presente CSA, per **l'IMPLEMENTAZIONE IMPIANTO TELEFONICO ESISTENTE tipo S@E 200 IPX, con la previsione dell'inserimento del risponditore automatico vocale del tipo a riconoscimento vocale**, per i quali saranno valutati i risultati conseguibili, i tempi e modalità esecutive e la qualità dei materiali installati.

La S.A. valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi intende effettuare, affidando l'esecuzione dei lavori aggiuntivi, nell'ambito del budget all'uopo previsto o, quale maggiore lavoro nei limiti posti dalla vigente legislazione, all'Appaltatore con appositi ordini scritti che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni. L'Appaltatore non potrà esimersi dall'esecuzione degli interventi a lui affidati.

La S.A. comunque si riserva la possibilità di affidare a terzi gli interventi extra contrattuali dalla stessa individuati; in tal caso l'Appaltatore è comunque obbligato a fornire alla ditta incaricata dell'intervento tutta l'assistenza necessaria.

Per le opere extra contrattuali, qualora venga concordato di procedere con la progettazione, l'Appaltatore sarà tenuto alla presentazione di un progetto redatto e sottoscritto da tecnico abilitato ai sensi delle leggi cogenti in materia, completo di computo metrico-estimativo per la realizzazione dell'intervento stesso, essendo gli oneri della manutenzione straordinaria sostitutiva da remunerare a parte rispetto al resto dell'Appalto, secondo il Prezzario Regionale Veneto e le modalità di impiego già precisate. In carenza di prezzo di riferimento, verrà redatto nuovo prezzo come disciplinato nel presente CSA. Anche ai nuovi prezzi verrà applicato il ribasso d'asta offerto.

Per le opere contrattuali, faranno fede il computo metrico (da allegarsi ai progetti inseriti nella busta tecnica) e quelli metrici estimativi (da allegarsi nella busta economica), elaborati utilizzando il Prezzario Regionale del Veneto o facendovi riferimento.

Resta inteso che la valorizzazione economica espressa dal Concorrente per il singolo intervento nella busta economica, rappresenta, qualora approvato dalla S.A., il costo a corpo dell'opera. L'Appaltatore è tenuto a introdurre tutte le eventuali modifiche che si rendessero necessarie per l'adeguamento del progetto definitivo e/o esecutivo alle normative vigenti alla data di presentazione dell'offerta e/o alle prescrizioni imposte dagli Enti competenti all'approvazione del progetto stesso, senza che questi possa pretendere alcun compenso economico dalla S.A..

Le attività di progettazione che l'Appaltatore dovrà eseguire nel corso dell'Appalto dovranno essere elaborate con gli stessi programmi in possesso della S.A. in modo da consentire a questa di avere immediatamente disponibili i dati del progetto al fine di valutare in maniera rapida e completa quanto proposto dall'Appaltatore sia nei computi che nei disegni.

4.6 TEMPO UTILE

Le opere contrattuali dovranno essere ultimate, collaudate e pronte al funzionamento **entro dodici mesi** dalla data di consegna, secondo il programma dei lavori che ciascun Concorrente presenterà in sede di offerta, programma che potrà prevedere tempi inferiori e comunque non superiori a quanto sopra indicato.

Nel cronoprogramma da allegare in sede di offerta dovranno essere inserite anche le tempistiche inerenti la predisposizione dei progetti definitivi per le approvazioni di legge, i tempi per le approvazioni degli enti competenti e per la redazione del progetto esecutivo, tempi questi che dovranno ritenersi compresi all'interno dei 12 mesi indicati.

Per le opere extra contrattuali, il tempo utile di esecuzione delle stesse sarà fatto sulla scorta di un cronoprogramma dei lavori da presentarsi in corrispondenza della redazione del progetto esecutivo consegnato alla S.A. e dalla stessa approvato.

Per entrambe le tipologie sopra indicate, qualora per circostanze non dipendenti da colpa dell'Appaltatore si manifestasse l'impossibilità di ultimare i lavori nel tempo stabilito, l'Appaltatore potrà richiedere,

motivandola, una proroga prima della scadenza del termine contrattuale. L'approvazione o meno ditale proroga spetta insindacabilmente alla S.A. la quale potrà, in mancanza di tale approvazione, applicare le penali di cui all'articolo dedicato sul presente documento.

5 CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

5.1 CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

La conduzione e manutenzione delle opere avrà inizio a partire dalla redazione del Verbale di consegna dei servizi e dei lavori. Su convocazione del Responsabile della S.A., il Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa per conto dell'Appaltatore provvederanno a redigere un verbale di consegna con allegata la documentazione disponibile.

Nel verbale di consegna e di inizio servizio dovrà essere riportata la lettura, compresa di matricola, dei contatori di gas metano e energia elettrica, così come disciplinato all'interno del presente documento.

Con l'offerta formulata l'Appaltatore assume interamente su di sé, esentandone la Stazione Appaltante, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e manutentive.

L'Appaltatore non potrà quindi eccepire, durante l'espletamento dei servizi, la mancata conoscenza di circostanze e/o condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi non possano configurarsi come eventi causati da forza maggiore, ai sensi del Codice Civile.

Per tali motivi ciascun Concorrente è tenuto a svolgere tutte le indagini del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta economica con piena ed esclusiva responsabilità.

Lo stato dei componenti e degli elementi tecnici all'atto della consegna formale degli impianti verrà documentato attraverso il sistema informativo predisposto dall'Appaltatore ed aggiornato negli anni di durata dell'Appalto stesso.

Si precisa inoltre quanto segue:

a. Gli impianti oggetto del Contratto ed i relativi locali tecnici devono essere consegnati dalla S.A. nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti.

b. Prima dell'inizio di ciascuna annata di riscaldamento, l'Appaltatore deve verificare con il costruttore il buon funzionamento dei sistemi di contabilizzazione relativi agli impianti termici, al fine di assicurare la loro rispondenza alla normativa. Al termine della visita deve essere stilato un verbale comprovante l'effettuazione delle verifiche e dei controlli.

c. Con verbale di consegna, stilato in contraddittorio tra S.A. e Appaltatore per la valutazione dello stato iniziale degli impianti, l'Appaltatore prende in carico gli impianti, i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano, diventando Responsabile della custodia e conservazione di tutto quanto ad esso consegnato.

5.2 CERTIFICATO FINALE DI REGOLARE ESECUZIONE E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Al termine ultimo di scadenza di tutte le prestazioni e dei servizi prescritti dal contratto di Appalto, la S.A. redigerà il **Certificato Finale di Regolare Esecuzione dell'Appalto** sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Appaltatore è tenuto a fornire.

Le operazioni di redazione del certificato avranno inizio entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dovranno concludersi entro 60 giorni dall'inizio e comprenderanno tutte le verifiche sul posto e d'ufficio necessarie a verificare che l'Appaltatore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

L'esito favorevole del certificato, unitamente al verbale di riconsegna del patrimonio, consentirà lo svincolo della fideiussione bancaria o la restituzione del deposito cauzionale a garanzia.

Il documento sarà sottoscritto per accettazione dalla S.A. e dall'Appaltatore. Successivamente alla redazione ed alla sottoscrizione del certificato finale di regolare esecuzione si procederà alla riconsegna del patrimonio da parte dell'Appaltatore alla S.A.. Gli impianti, i loro accessori e le relative parti di edificio e locali, alla fine dell'Appalto, dovranno essere riconsegnati dall'Appaltatore alla S.A. con le forme stabilite, nello stesso stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità del momento della consegna, salvo il normale deperimento d'uso e le modifiche apportate, ai sensi dei precedenti articoli.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc.), utili e necessarie a rimettere la S.A. nelle migliori condizioni di gestore del patrimonio.

Le operazioni di riconsegna e la firma del relativo verbale, dovranno essere concluse entro 30 giorni dalla firma del **Certificato Finale di Regolare Esecuzione dell'Appalto**. Resta inteso che, fino a quest'ultimo termine, il patrimonio da riconsegnare resterà in gestione all'Appaltatore.

6 CONDIZIONI GENERALI DELL'APPALTO

6.1 LINGUA UFFICIALE

La lingua ufficiale è l'italiano. Tutti i documenti, i rapporti, le comunicazioni, la corrispondenza, le relazioni tecniche ed amministrative, le specifiche tecniche di prodotti, macchinari, impianti ed attrezzature di qualsiasi genere, le didascalie dei disegni e quant'altro prodotto dall'Appaltatore nell'ambito del contratto dovranno essere in lingua italiana.

Qualsiasi tipo di documentazione sottomessa dal Concorrente alla S.A. in lingua diversa da quella ufficiale e non accompagnata da traduzione giurata nella lingua italiana, sarà considerata a tutti gli effetti come non ricevuta.

6.2 STIPULA DEL CONTRATTO

La S.A., espletato il procedimento di aggiudicazione, comunicherà all'Impresa, Ditta o RTI aggiudicataria il risultato della gara, invitandola, **entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione** (telegramma/lettera A.R./fax) a:

a) costituire nelle forme di legge, la garanzia definitiva prevista nel Disciplinare di Gara;
b) consegnare la documentazione ed i certificati necessari per la verifica del possesso dei requisiti;
c) fornire gli atti relativi al mandato conferito alla Capogruppo in caso di RTI;
d) depositare copia delle polizze di assicurazione previste nel Disciplinare di Gara;
e) inviare la documentazione prescritta per il rilascio delle comunicazioni e delle informazioni Antimafia, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.R. 3/06/1998 n.252.

Se l'Impresa, Ditta o RTI aggiudicataria rifiutasse di addivenire alla stipula del contratto o ritardasse gli adempimenti di propria spettanza di 30 giorni oltre il termine fissato per l'invio della documentazione, la S.A. potrà dichiararla decaduta dall'aggiudicazione incamerando la cauzione provvisoria prevista nel presente Appalto. Nel caso che l'Impresa, Ditta o RTI aggiudicataria venisse dichiarata decaduta, la S.A. si riserva la facoltà di affidare l'Appalto al Concorrente che segue nella graduatoria di merito stilata in sede di aggiudicazione della gara, ponendo a carico dell'Impresa inadempiente gli eventuali oneri e maggiori spese derivanti da ciò.

6.3 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO

Dalla data in cui viene firmato da entrambe le parti il verbale di consegna dei servizi e lavori, partirà l'attivazione del servizio e l'esecuzione dei lavori. L'attivazione del servizio può essere richiesto in maniera anticipata per far fronte a specifiche esigenze o scadenze della S.A.

Si precisa che, in ordine ai contratti di fornitura e servizi ancora in essere presso la S.A. alla decorrenza dell'avvio del servizio, l'Appaltatore assumerà gli stessi alla loro naturale scadenza rispetto ai relativi contratti, fatta salva la possibilità per lo stesso di proporre agli affidatari di subentrare ai medesimi alle stesse condizioni economiche. Questi ultimi, saranno comunque liberi di accettare o meno detta proposta.

6.4 PATTI INTEGRATIVI ED AGGIUNTIVI

La S.A. potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di patti integrativi e aggiuntivi al contratto originario per adeguare i servizi appaltati alle nuove documentate esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività istituzionali, nei limiti delle disposizioni che saranno allora vigenti.

6.5 ONERI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore dovrà versare l'importo relativo alle spese contrattuali.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di pubblicazione del Bando di appalto e dell'esito della gara su quotidiani, GUCE, GURI, BURV, ecc., quelle di comunicazione alle autorità competenti ed ogni conseguente spesa inerente al procedimento di gara. L'importo relativo (indicativamente previsto in euro 10.000,00 - diconsi euro diecimila/00 - salvo migliore determinazione a consuntivo) verrà comunicato successivamente all'avvenuta aggiudicazione, indicativamente entro il termine di 30 giorni. L'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente versare l'importo relativo a dette spese entro 15 giorni lavorativi dalla relativa comunicazione.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le imposte, le tasse, e le spese relative e conseguenti alla partecipazione, all'espletamento della gara ed alla stipula del contratto, nessuna esclusa o eccettuata, comprese quelle della registrazione del contratto stesso.

Oltre agli oneri di cui ai precedenti articoli del presente CSA sono a carico dell'Appaltatore e compensati con il corrispettivo d'Appalto, i seguenti oneri:

a) il coordinamento della sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori proposti;
b) assistenza presso gli impianti, durante le visite ispettive degli Enti preposti;
c) qualunque operazione di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria, necessaria per ottenere il perfetto funzionamento degli impianti, indipendentemente da qualsiasi omissione o imperfezione della descrizione delle operazioni;
d) la mano d'opera specializzata e qualificata occorrente per la perfetta esecuzione delle prestazioni richieste sia nei normali orari di lavoro che in orari notturni o in giornate festive qualora occorrenti;
e) i mezzi d'opera eventualmente necessari, gli attrezzi normali e speciali utilizzati per lo svolgimento delle prestazioni, le apparecchiature e gli strumenti di controllo per il livello delle prestazioni degli impianti e lo svolgimento dei servizi previsti dal presente CSA;
f) la compilazione del giornale di cantiere con relativi rapporti e ore effettive di lavoro della squadra di manutenzione, firmato dal Responsabile Tecnico Amministrativo di Commessa e a disposizione della S.A.

Documentazione

L'Appaltatore dovrà compilare e raccogliere i "fogli prestazioni", dallo stesso predisposti d'accordo con l'Ufficio Tecnico della S.A., in un unico fascicolo che dovrà essere custodito e controllabile sul luogo in cui avvengono le prestazioni.

La documentazione della conduzione, gestione e manutenzione preventiva programmata è intesa come elencazione di tutte le operazioni, secondo il seguente schema:

a) dati caratteristici dell'impianto;
b) tipi di interventi;
c) numero progressivo di intervento (unico anche in caso di più visite se di uguale finalità);
d) compilazione tabella dei materiali utilizzati;
e) descrizione delle prestazioni effettuate;
f) compilazione delle tabelle dei parametri di funzionamento dell'impianto, indicati nelle schede di gestione ordinaria;
g) sottoscrizione dell'addetto alla conduzione, gestione e manutenzione.

L'Impresa, Ditta o RTI aggiudicataria dovrà inoltre rilevare e trascrivere, per ogni intervento programmato, le ore di funzionamento di ogni singolo organo dotato di conta ore.

La trascrizione obbligatoria dei dati richiesti sui "fogli prestazioni", seguita dalla data del rilievo, sarà oggetto di controllo da parte di incaricati della S.A..

Si rammenta che l'appalto ha anche la finalità di gestire tutti i dati di esercizio del servizio in idoneo sistema informatico.

Personale

L'Appaltatore ha l'obbligo di assicurare la continuità del servizio, senza opporre alcuna eccezione di sorta e senza che possano crearsi disservizi nelle funzionalità delle diverse attività previste all'interno degli immobili in Appalto e di garantire tutta l'assistenza tecnica necessaria, nelle modalità che verranno di volta in volta indicate dalla S.A..

L'Appaltatore è tenuto all'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro ed alle assicurazioni sociali obbligatorie, derivanti da leggi e contratti collettivi (Contratti Collettivi nazionali di lavoro di categoria in vigore per il periodo dell'Appalto).

Altri oneri

Sono inoltre a carico dell'Appaltatore gli oneri per:

a) la gestione dei rifiuti provenienti dal servizio di manutenzione o da lavoro attinente quali: materiali di risulta, pezzi meccanici, oli esausti, tubi al neon, materiali filtranti ecc., documentando alla S.A. quanto smaltito fornendo copia dei formulari attestante il regolare procedimento attuato per lo smaltimento di detti rifiuti, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (D.Lgs. 03/04/2006 n.152)

b) indagini, campionamenti, saggi, esami di laboratorio (effettuati anche tramite laboratori accreditati di propria fiducia ed indicati dalla S.A.) ed analisi sugli impianti che la S.A. ritenesse necessario eseguire;
c) adeguata documentazione fotografica delle attività manutentorie in corso, quando richiesta dalla S.A.;
d) mano d'opera qualificata per eventuali rilievi, tracciamenti, misurazioni, saggi ed altre attività manutentorie similari;
e) dotazione di apparecchiature radio trasmittenti o di telefonia cellulare, autorizzate a norma di legge, per l'immediata reperibilità del personale.

Entro un mese dalla data di cessazione del servizio, l'Appaltatore dovrà sgombrare il complesso da materiali ed attrezzature di sua proprietà. Al termine del servizio ed all'atto della riconsegna definitiva alla S.A. di strutture e di impianti, i locali e le attrezzature dovranno risultare accuratamente ripuliti in ogni singola parte e perfettamente funzionanti.

L'Appaltatore è pienamente responsabile degli eventuali danni arrecati, per fatto proprio e dei propri dipendenti, alle opere ed impianti in affidamento.

Tutti gli impianti in consegna all'Appaltatore dovranno essere accessibili in qualunque momento al personale autorizzato della S.A. per l'opportuna sorveglianza e controllo.

L'Appaltatore dovrà prendere gli opportuni provvedimenti per evitare che gli impianti per cui effettua il servizio di conduzione, gestione e manutenzione, possano essere accessibili a terzi non addetti ai lavori ovvero che si possano verificare furti o sottrazioni. In quest'ultimo caso l'Appaltatore è tenuto, a proprie spese, a ripristinare l'integrità degli impianti.

L'Appaltatore è tenuto, sotto la propria diretta responsabilità, anche per evitare manomissioni agli impianti o incidenti, a tenere chiusi a chiave i locali non presidiati dal personale suo dipendente, dove sono ubicati gli impianti di cui effettua la conduzione. Copia delle chiavi consegnata all'Appaltatore dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico della S.A..

L'importo d'Appalto, s'intende comprensivo delle seguenti prestazioni che l'Appaltatore è chiamato a svolgere:

a) Tutte le prestazioni tecnico-professionali, inclusi i pagamenti degli oneri economici, necessarie all'espletamento di pratiche amministrative degli enti pubblici preposti; sono perciò da intendersi a carico dell'Appaltatore tutte le incombenze tecnico professionali necessarie per la regolarizzazione delle documentazioni ISPESL, ASL, PREFETTURA, UTIF, PROVINCIA, VV.F. sia di autorizzazione che di collaudo finale, nonché di rinnovo delle stesse (CPI, libretto matricolare, messa a terra, centrali termiche, ecc.);
b) L'assunzione di Terzo Responsabile dell'esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, così come definito all'art. 1 lett. O) del D.P.R. n.412/93, sul quale ricadranno le eventuali sanzioni previste dalla Legge n. 10/91 con l'obbligo di compilare e tenere aggiornati i libretti di centrale;
c) L'assunzione di Responsabilità per la predisposizione, la compilazione, la presentazione agli Enti preposti, la conservazione l'aggiornamento di tutti i documenti amministrativi e autorizzativi previsti dalla vigente legislazione per le opere e gli impianti oggetto dell'Appalto, sia per opere e impianti eventualmente nuovi, ristrutturati o modificati dall'Appaltatore, che per quelli preesistenti ma comunque affidati in Appalto;
d) L'assunzione di Responsabilità dello smaltimento, conformemente alla legislazione vigente, di tutti i rifiuti prodotti a seguito delle attività di realizzazione, di esercizio e di manutenzione svolte a favore degli impianti oggetto dell'Appalto;
e) L'assunzione di Responsabilità della sicurezza attraverso un esperto in problemi di sicurezza come richiesto dalla normativa vigente, con funzioni e requisiti professionali secondo UNI 10459 relativamente ai problemi di sicurezza riguardanti i prodotti ed i beni d'uso di cui al presente Appalto;
f) Le prestazioni di tecnici specializzati e di operai, specializzati e non, occorrenti per realizzare i servizi di manutenzione;
g) La fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai servizi, quali ponteggi, piattaforme mobili, autogrù, ecc.;
h) Le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione e verifica;
i) Il trasporto in sito di attrezzature e materiali;
j) L'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria secondo quanto stabilito dagli specifici articoli del presente documento e/o dei suoi allegati;

k) La segnalazione alla S.A., qualora durante la durata del contratto siano sopraggiunte, delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
l) L'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, entro dieci giorni dalla esecuzione di ogni modifica impiantistica, dandone immediata comunicazione alla S.A., aggiornando gli archivi cartacei ed informatici della stessa;
m) La stipula dei contratti di fornitura e la fornitura di combustibile ed energia elettrica come disciplinato all' interno del presente documento;
n) La fornitura di materiali di consumo (vedasi nel dettaglio l'elenco contenuto nell'articolo 1.8 dedicato) connessi all'esecuzione delle attività di manutenzione e verifica, oltre che per i servizi alberghieri previsti dal presente CSA;
o) L'esecuzione di sopralluoghi, su richiesta della S.A., al fine di risolvere particolari problemi manutentivi, compreso il report sulle conclusioni del sopralluogo e la predisposizione di preventivi, sulla base dell'elenco prezzi contrattuale;
p) La reperibilità e il pronto intervento secondo le specifiche indicate nel presente documento e/o nei suoi allegati;
q) Raccolta e trasporto alle pubbliche discariche di tutto il materiale di risulta proveniente dalle attività conduttive e manutentive;
r) L'esecuzione degli interventi, siano essi di manutenzione ordinaria, straordinaria o predittiva, in particolari periodi o fasce orarie in modo da ridurre il disagio ed il pericolo creato agli utenti e, nel suo complesso, all'attività svolte all'interno dell'insediamento.

6.6 ONERI DELLA S.A.

Sono a carico della S.A. gli oneri per:

i) La modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute all'applicazione di normative di legge emanate in data successiva alla presentazione dell'offerta;
ii) Le modifiche impiantistiche o le riorganizzazioni interne che la S.A. voglia attuare durante il periodo contrattuale.

6.7 NORME DI SICUREZZA SUL LAVORO E DISPOSIZIONI INERENTI LA MANODOPERA

L'Appaltatore è tenuto a curare che nell'esecuzione di tutti i lavori/servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati. In particolare dovrà dare attuazione ai disposti del D.Lgs.81/'08 e s.m.i..

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti e a prestatori d'opera nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si erogano i servizi e sugli impianti, tutte le norme e leggi cogenti; prende inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuno per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, predisponendo un piano delle misure di sicurezza dei lavoratori ai sensi del D.Lgs.163/'06 e s.m.i..

Nel caso in cui nel corso dell'Appalto si rendesse necessaria l'esecuzione di particolari interventi, quali per esempio alcune specifiche attività di manutenzione correttiva, non compresi nella iniziale programmazione, l'Appaltatore dovrà provvedere all'aggiornamento del piano integrandolo con l'analisi dei rischi connessi alla nuova tipologia di intervento.

Devono essere quindi ricompresi nei prezzi di offerta tutti gli oneri relativi a garantire che le attività vengano svolte nel pieno rispetto delle normative specifiche in materia di sicurezza.

La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Appaltatore, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate dalla S.A., all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle.

L'Appaltatore assumerà, altresì, a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere previste in capitolato che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni conseguenti alle violazioni contestate. Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al Responsabile dell'Appalto e immediata registrazione e archiviazione a fini statistici.

6.8 ASSICURAZIONI E RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

La S.A. è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere per qualsiasi causa all'Appaltatore ed al personale di questo, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto, convenendosi a tale riguardo, che qualsiasi eventuale onere è già compensato nei corrispettivi del contratto.

L'Appaltatore risponderà pienamente per danni alle persone ed alle cose che potessero derivare alla S.A. da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo le venisse mossa. Allo scopo, l'Appaltatore deve comunque provvedere all'accensione di una polizza assicurativa, con massimale indicato nel disciplinare di gara, per la copertura dei rischi derivanti dalle attività appaltate, per danni involontariamente o accidentalmente cagionati a cose ed al patrimonio immobiliare, e per la copertura dei rischi derivanti dalle attività appaltate per danni involontariamente o accidentalmente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali, ecc. verso terzi (ivi compresa la S.A.). La polizza recherà nel novero degli assicurati anche la Casa Albergo per Anziani (comprensivi di figure responsabili, dipendenti ed eventuali incaricati esterni), e sarà del tipo:

RELATIVAMENTE AI LAVORI

- ✓ C.A.R. "tutti i rischi del costruttore";
- ✓ RCT/RCO;
- ✓ "postuma decennale" a far data dal collaudo lavori contro i rischi di cui all'art.1669 C.C.;

RELATIVAMENTE AI SERVIZI

- ✓ RCT/RCO.

Indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'Appaltatore assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose a seguito dell'espletamento delle sue funzioni.

Agli effetti assicurativi, l'Appaltatore, non appena a conoscenza dell'accaduto, è tenuto a segnalare alla S.A. eventuali danni o sinistri occorsi.

In ogni caso, danni, rischi, responsabilità di qualsiasi natura riguardanti le persone e le cose in genere, derivanti dai lavori o comunque ai medesimi ricollegabili si intendono assunti dall'Appaltatore che ne risponderà in via esclusiva, esonerandone già in via preventiva ed espressamente la S.A..

Spetterà, quindi, sempre all'Appaltatore l'obbligo di rappresentare e sostituire in giudizio sia la S.A. che i tecnici da essa preposti alla sorveglianza per azioni che possano venire eventualmente proposte da terzi, per pretesa di risarcimento danni arrecati in dipendenza dell'effettuazione dei lavori oggetto del presente Appalto.

L'Appaltatore dovrà provvedere a sua cura e spese all'assicurazione obbligatoria per legge di tutte le maestranze da essa dipendenti.

L'Appaltatore in quanto Terzo Responsabile, esegue i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti della S.A. e di terzi. L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutti i lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata all'atto della firma del contratto presso la S.A., la quale si riserva la facoltà in caso di ritardo ed inadempienza, di provvedere direttamente a tale assicurazione con il recupero dei relativi oneri.

L'Appaltatore, infine, è responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e della passività in cui la S.A. dovesse incorrere a seguito dell'inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale da lui dipendente.

La sorveglianza da parte del settore tecnico della S.A., che potrà anche essere saltuaria, non diminuisce in nulla la responsabilità dell'Appaltatore per quanto riguarda l'esatto adempimento degli ordini impartiti e la buona esecuzione delle opere e servizi previsti dal presente CSA, nonché l'osservanza delle buone regole dell'arte e la buona qualità dei materiali impiegati e l'eventuale responsabilità per danni a cose e persone.

6.9 GARANZIE PER I PRODOTTI E PER I SERVIZI

L'Appaltatore garantisce che i servizi ed i prodotti, così come ogni ulteriore attività tecnica, compresi i lavori di smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature, che dovranno essere eseguite ai fini del presente Appalto, saranno prestati in assoluta conformità alle procedure ed agli standards qualitativi previsti dalla documentazione contrattuale.

L’Appaltatore garantisce che i materiali, la tecnologia e l’eventuale documentazione forniti alla S.A. in esecuzione del presente Appalto sono completi, corretti e corrispondenti ai previsti standards qualitativi e di sicurezza esistenti nello specifico settore al momento del loro utilizzo ed adozione.

Gli obblighi dell’Appaltatore previsti da questo articolo avranno, per ciascuna apparecchiatura o componente fornito e/o installato, a sostituzione, a modifica o ad integrazione di quelli esistenti, in esecuzione dei servizi oggetto d’Appalto, un periodo di garanzia di durata minimapari a 2 anni a partire dalla data in cui il prodotto sia montato per l’utilizzo. Nel caso in cui uno o più prodotti dovessero essere riparati o sostituiti durante il periodo di garanzia essi saranno soggetti ad un’estensione della garanzia per un ulteriore periodo di 2 anni decorrenti dalla data di sostituzione o riparazione.

Gli obblighi dell’Appaltatore di eseguire correttamente tutte le prestazioni oggetto dell’Appalto, così come tutte le garanzie concesse in conformità a quanto previsto dal presente articolo, non saranno comunque diminuite o comunque limitate da eventuali accettazioni o approvazioni rese dalla S.A. relativamente alla conformità di ciascun prodotto rispetto a quanto previsto nella documentazione contrattuale.

Sotto la sua esclusiva responsabilità, l’Appaltatore avrà facoltà di provvedere agli interventi in garanzia anche non direttamente con il proprio personale, ma anche incaricando terzi subappaltatori all’uopo debitamente qualificati. Il costo di tali interventi sarà in ogni caso a carico dell’Appaltatore oltre alle eventuali spese di viaggio. Il personale incaricato di effettuare l’intervento in garanzia dovrà in ogni caso adottare tutte le misure necessarie per porre rimedio il più rapidamente possibile agli inconvenienti verificatisi ed a ridurre ogni conseguenza negativa di tali inconvenienti.

Nel caso in cui dovessero sorgere controversie fra la S.A. e l’Appaltatore relativamente alla riconducibilità o meno nell’ambito della copertura di garanzia di eventuali fattispecie di interventi, l’Appaltatore si impegna in ogni caso a porre rimedio senza ritardo e gratuitamente alle irregolarità e malfunzionamenti verificatisi. E’ peraltro inteso che nel caso in cui fosse successivamente accertato che l’intervento dell’Appaltatore non doveva essere ricompreso nell’ambito della copertura di garanzia a termini del contratto, la S.A. rimborserà all’Appaltatore le spese sostenute.

6.10 OSSERVANZA DI LEGGI E CAPITOLATI

L’Appaltatore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate nel corso del contratto.

In particolare, dovranno essere osservate tutti i Decreti Legislativi, le Leggi Regionali, i Decreti del Presidente della Repubblica, ecc. attinenti al servizio che l’Appaltatore andrà a svolgere negli anni di contratto, comprendendo le Norme di legge di carattere specifico per impianti tecnologici di tipo meccanico in materia di risparmio energetico, inquinamento, prevenzione incendi e manutenzione, tutte le leggi, decreti, circolari, ecc., statali, regionali, provinciali, comunali, che in qualsiasi modo abbiano direttamente o indirettamente attinenza alla tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l’esercizio degli impianti termici alimentati a combustibili gassosi, le norme sui rifiuti, le norme sugli impianti elettrici e di compatibilità elettromagnetica EMC direttiva 89/336/CE, le vigenti normative in materia di potabilità e qualità delle acque destinate al consumo umano (D.Lgs.31/2001), le leggi e norme per la tecnologia dell’informazione, le leggi e disposizioni in tema di sicurezza sul lavoro dei lavoratori, infine le norme tecniche emanate dai seguenti Enti: CEI, IMQ, UNI, UNI-CIG, ISPESL, ULSS, VV.F, ENEL, oltre a ulteriori norme tecniche citate nel presente CSA, nel Disciplinare di Gara e negli allegati.

Essa infine dovrà rispettare ed applicare - in quanto interferenti con il presente Appalto – i regolamenti di Igiene, di Polizia Locale, ecc..

La sottoscrizione del contratto e del presente CSA da parte dell’Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione.

L’Appaltatore è altresì responsabile dell’osservanza delle norme anzidette da parte di subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazione rese nell’ambito del subappalto.

6.11 CAUZIONI E SPESE CONTRATTUALI

L’Appaltatore, a proprie spese, dovrà costituire, prima della stipula del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Banca o Compagnia operante sul territorio nazionale, a garanzia dell’integrale e tempestiva esecuzione degli obblighi assunti, pari al 10% dell’importo contrattuale (dimezzata per i concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità serie UNI CEI ISO 9000). In caso di aggiudicazione con ribasso d’asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria dovrà essere aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l’aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%. Per

tutto quanto qui non riportato, si fa riferimento all’art.113 del D.Lgs.163/2006 ed alle disposizioni dell’Autorità di Vigilanza.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa di cui al precedente paragrafo deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della S.A.. La copertura, inoltre, dovrà prevedere anche l’espressa garanzia del fideiussore a tutela di eventuali mancati pagamenti di stipendi e contributi per il personale dipendente dell’Appaltatore (clausola di solidarietà), che mantenga indenne a tale riguardo la S.A..

La durata della cauzione deve estendersi per tutta la durata del contratto e comunque sino al momento in cui il Responsabile competente alla gestione del contratto dispone la liberazione del debitore principale accertando la regolarità dello svolgimento del servizio. In caso di proroga del contratto la durata della cauzione deve essere prorogata per la durata prevista della proroga.

La garanzia fideiussoria è progressivamente svincolata a misura dell’avanzamento dell’esecuzione, nel limite massimo del 75% dell’iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare della S.A., con la sola condizione della preventiva consegna all’istituto garante, da parte dell’Appaltatore, di documento, in originale o in copia autentica, attestanti l’avvenuta esecuzione. L’ammontare residuo, pari al 25% dell’iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna della documentazione costituirà inadempimento del garante nei confronti dell’Appaltatore per la quale la garanzia è prestata.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell’affidamento e l’acquisizione della cauzione provvisoria da parte della S.A., che aggiudica l’Appalto al Concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

Salvo il diritto degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento la S.A. può ritenere sul deposito cauzionale, con l’adozione di semplice atto amministrativo, i crediti derivati in suo favore dal presente CSA; in tal caso, l’Appaltatore è obbligato ad integrare e a costituire il deposito cauzionale entro 15 giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

Contestualmente alla cauzione definitiva l’Appaltatore dovrà versare l’importo relativo alle spese contrattuali e delle altre spese di cui al precedente articolo 6.5 del presente CSA. Sono altresì a carico dell’Appaltatore le spese relative alla stipula di nuovi contratti, conseguenti all’estensione delle prestazioni.

6.12 CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONI

Qualunque vertenza sorgesse in ordine all’Appalto, qualunque ne fosse la natura e la causa, verrà deferita all’autorità giudiziaria, Foro competente quello di Rovigo.

6.13 OBBLIGHI VERSO I DIPENDENTI

L’Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabilite dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera. In particolare:

a) l’Appaltatore si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, compresa, per il settore delle costruzioni, la Cassa Edile, nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l’applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);
b) l’Appaltatore ha l’obbligo di applicare le normative vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori con particolare riguardo al D.Lgs.81/2008 e s.m.i. e dovrà adeguare i propri interventi alla procedura di sicurezza implementata dalla S.A. per i propri edifici;
c) l’Appaltatore ha l’obbligo di certificare l’avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti all’Appalto ed ai dipendenti degli eventuali subappaltatori, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti. Nel caso in cui i predetti versamenti non siano stati effettuati, la S.A. ha diritto di adottare le opportune determinazioni, fino alla revoca dell’Appalto nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata all’Impresa e da questa disattesa, con facoltà di trattenere le somme dovute all’azienda aggiudicataria per soddisfare gli inadempimenti previdenziali e contrattuali accertati dai competenti Istituti di vigilanza.

Fermo restando quanto stabilito dal presente CSA e dalla normativa nello stesso richiamata, dal momento di entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art.35, commi da 28 a 34, della Legge n.248/2006 e sempre che la stessa sia applicabile alla fattispecie oggetto del presente CSA, l'Appaltatore risponde in solido con il subAppaltatore della effettuazione e del versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti a cui è tenuto il subAppaltatore. La responsabilità solidale viene meno se l'Appaltatore verifica, acquisendo la relativa documentazione prima del pagamento del corrispettivo, che gli adempimenti di cui al comma 28 dell'art.35 della legge n.248/2006 connessi con le prestazioni di lavoro dipendente concernenti l'opera, la fornitura o il servizio affidati sono stati correttamente eseguiti dal subAppaltatore. L'Appaltatore può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione da parte del subAppaltatore della predetta documentazione. Gli importi dovuti per la responsabilità solidale di cui al comma 28 dell'art. 35 della legge n. 248/2006 non possono eccedere complessivamente l'ammontare del corrispettivo dovuto dall'Appaltatore al subAppaltatore. In ragione di quanto stabilito dalla della legge n. 248/2006 la S.A. provvede al pagamento del corrispettivo dovuto all'Appaltatore previa esibizione, da parte dell'Appaltatore stesso e prima di ogni pagamento e della rata a saldo, della documentazione attestante che gli adempimenti di cui al comma 28 dell'art.35 della legge n. 248/2006 connessi con le prestazioni di lavoro dipendente concernenti l'opera, la fornitura o il servizio affidati sono stati correttamente eseguiti dall'Appaltatore e dai suoi eventuali subappaltatori. In difetto di tale esibizione i pagamenti sono sospesi fino all'esibizione da parte dell'Appaltatore della predetta documentazione.

Il mancato rispetto delle prescrizioni sopra indicate comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge n. 248/06, fermo restando che i casi di maggiore gravità o l'ipotesi di reiterazione plurima di violazioni attribuiscono alla S.A. la facoltà di risolvere il contratto in danno dell'Appaltatore.

6.14 FATTURAZIONE E IVA

L'I.V.A. è a carico della S.A. in misura di legge.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese, allo scopo di ottenere la massima razionalizzazione e omogeneità delle procedure di carattere amministrativo, contabile, fiscale e gestionale in genere, la S.A. intratterrà tutti i conseguenti rapporti esclusivamente con la Capogruppo, facendo quindi carico alla medesima della definizione e regolazione di tutti gli aspetti di carattere finanziario ed organizzativo con le proprie mandanti.

La Capogruppo dovrà quindi farsi carico di presentare alla S.A., alle scadenze fissate, le fatture relative al servizio in unico lotto, anche se emesse singolarmente, per la propria quota, da tutte le Imprese associate. Dovrà altresì verificare la rispondenza di ogni fattura allo schema approvato dalla S.A.; qualora una o più fatture presentate non corrispondano a tale requisito, la Capogruppo dovrà ritirare l'intero lotto di fatture, provvedendo alla regolarizzazione e nuova presentazione dei documenti fiscali.

6.15 SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire in proprio il servizio oggetto del contratto. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, salvo quanto previsto dall'articolo 116 del D.Lgs.163/'06.

Le manutenzioni e gli interventi, a qualsiasi titolo richiesti, su apparecchiature speciali dovranno essere effettuati da ditte specialistiche, licenziatarie o costruttrici della singola apparecchiatura.

A puro titolo di esempio e senza che possa essere ritenuto esaustivo, si citano i casi riferiti a:

a) Manutenzione, riparazione e taratura dei bruciatori di caldaia;
b) Manutenzione e riparazione eseguita su gruppi frigoriferi;
c) Manutenzione e riparazione gruppi di continuità / gruppi elettrogeni;
d) Interventi su componenti elettronici in genere (in particolare per le componenti della regolazione).

Ai sensi dell'art.118 del D.Lgs.163/'06 l'importo complessivo dei servizi e lavori subappaltati non può superare il 30% dell'importo complessivo del contratto. L'affidamento in subAppalto è sottoposto alle seguenti condizioni:

a) che l'Appaltatore all'atto dell'offerta abbia indicato i servizi o parti di servizi che intende subappaltare;
b) che l'Appaltatore provveda al deposito del contratto di subaffidamento presso la S.A. almeno 20 giorni prima della data di effettivo inizio delle relative prestazioni;
c) che al momento del deposito del contratto di subappalto presso la S.A., l'Appaltatore trasmetta le certificazioni attestanti il possesso da parte del subaffidatario dei requisiti di qualificazione prescritti dal D.Lgs.163/'06 in relazione alla prestazione subappaltata e la dichiarazione del subappaltatore attestante il possesso dei requisiti generali di cui all'art.38 del D.Lgs.163/'06;

d) che non sussista nei confronti del subappaltatore alcuno dei divieti previsti dall'art.10 della Legge 31/05/1965 n.575. Per la verifica ditale requisito la S.A. provvederà a richiedere all'Appaltatore tutta la documentazione riferita all'affidatario necessaria per la richiesta della comunicazione o informazione antimafia a norma del D.P.R. 03/061998 n. 252.

Poiché la S.A. non intende provvedere direttamente al pagamento del subappaltatore, è fatto obbligo all'Appaltatore di trasmettere entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei confronti del subappaltatore copia delle fatture quietanziate relative ai pagamenti corrisposti al subappaltatore con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

A garanzia della sollecita e corretta esecuzione del servizio, comunque, la S.A. si riserva la facoltà, in qualunque momento, di provvedere al pagamento del subappaltatore, previa assunzione di espressa e motivata determinazione in tal senso.

Ai sensi dell'art.118 comma 4 del D.Lgs.163/'06, l'Impresa, ditta o RTI aggiudicataria deve praticare per le parti di servizio da subappaltare, gli stessi prezzi unitari risultati dall'aggiudicazione, con un ribasso non superiore al 20%.

L'Appaltatore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni; è, altresì, responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto. L'Appaltatore e, per suo tramite, i subappaltatori, trasmettono alla S.A. prima dell'inizio delle prestazioni la documentazione di avvenuta denunzia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa edile, assicurativi e antinfortunistici, nonché copia del piano di cui all'art.118 comma 7 del D.Lgs.163/'06.

L'Appaltatore e, suo tramite, i subappaltatori trasmettono periodicamente alla S.A. copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi, nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva. I piani di sicurezza di cui all'art.131 del D.Lgs.163/'06 sono messi a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo dei cantieri.

L'Appaltatore è tenuto a curare il coordinamento di tutti i subappaltatori operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti sai singoli subappaltatori compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dall'Appaltatore. Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o di consorzio, detto obbligo incombe al mandatario.

L'Appaltatore che si avvale del subappalto dovrà allegare alla copia autentica del contratto la dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'articolo 2359 del c.c. con il titolare del subappalto. Analoga dichiarazione dovrà essere effettuata da ciascuno dei soggetti partecipanti nel caso di raggruppamento temporaneo, società o consorzio.

A norma dell'art.118 comma 8 del D.Lgs.163/'06, la S.A. provvederà al rilascio dell'autorizzazione entro trenta giorni dalla relativa richiesta, completa di tutta la documentazione prescritta; tale termine potrà essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso tale termine senza che si sia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa. Per i subappalti di importo inferiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate, i termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte della S.A. sono ridotti della metà. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.

Ai fini del presente articolo è considerato subappalto qualsiasi contratto avente ad oggetto attività ovunque espletate che richiedono l'impiego di manodopera, quali le forniture con posa in opera e i noli a caldo, se singolarmente di importo superiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate e qualora l'incidenza del costo della manodopera e del personale sia superiore al 50% dell'importo del contratto da affidare.

E fatto obbligo all'Appaltatore di comunicare alla S.A., per tutti i subcontratti stipulati per l'esecuzione dell'Appalto, il nome del sub-contraente, l'importo del contratto, l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati. Il subAppalto di parte del servizio non esonera in alcun modo l'Appaltatore dagli obblighi assunti in base ai documenti che fanno parte del contratto, essendo esso l'unico ed il solo responsabile verso la S.A. della buona esecuzione del servizio.

L'Appaltatore dovrà garantire che le imprese subaffidatarie si impegnino ad osservare le condizioni impartite dal presente CSA e dai suoi allegati.

6.16 CESSIONE DEI CREDITI

Alle Parti è fatto divieto di cedere o trasferire diritti e/o obbligazioni di cui al contratto d'appalto, senza il preventivo assenso dell'altra controparte. Tale divieto è applicabile anche con riguardo alla cessione di crediti e ad atti di disposizione dei crediti in genere (mediante mandati all'incasso, cessioni in garanzia,

etc.) che intendano comunque perseguire, o di fatto realizzino, anche se in via indiretta, l'effetto della cessione.

6.17 FORZA MAGGIORE

I danni per causa di forza maggiore vengono accertati con la procedura dal Capitolato Generale dei Lavori Pubblici e dal regolamento per la D.LL., avvertendo che la denuncia del danno deve essere sempre fatta dalla S.A. per iscritto.

Non vengono considerati danni per forza maggiore quelli causati dalla negligenza dell'Appaltatore. Non vengono comunque accreditati all'Appaltatore compensi per danni di qualunque entità e ragione, alle opere cosiddette provvisionali.

Sarà riconosciuto all'Appaltatore il compenso per quanto riguarda la riparazione dei danni subiti dagli impianti dovuti a cause di forza maggiore.

Le Parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a forza maggiore, derivante da eventi non prevedibili, quali guerre, disordini, catastrofi, epidemie, calamità naturali.

Quella tra le Parti che sia colpita da un evento di forza maggiore dovrà notificare all'altra per iscritto, il verificarsi dell'evento stesso entro e non oltre 72 (settantadue) ore dal suo venire in essere. L'Appaltatore è tenuto comunque a comunicare tempestivamente, utilizzando tutti i mezzi disponibili, il verificarsi di una situazione di forza maggiore.

Nel caso in cui l'evento di forza maggiore non perduri (o si possa ragionevolmente prevedere non debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi, le Parti non saranno esentate dalle rispettive obbligazioni per l'adempimento del contratto; è comunque inteso che tutti i termini qui previsti saranno comunque estesi per un periodo pari a quello di durata dell'evento di forza maggiore. Per il caso, invece, che l'evento di forza maggiore perduri (o sia ragionevolmente prevedibile debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi e le Parti non concordino sulle conseguenti necessarie modifiche da apportare ai termini del contratto, ciascuna di esse avrà facoltà di risolvere il contratto stesso dandone avviso all'altra parte mediante comunicazione scritta.

I danni che dovessero derivare agli immobili ed agli impianti in gestione a causa dell'arbitraria esecuzione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire anche gli eventuali danni indiretti.

6.18 DISCIPLINA DEL TRATTAMENTO DEI DATI

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.13 del D.Lgs.30/06/2003 n.196 ed a seguito delle procedure di gara sopraindicate i dati riguardanti le ditte offerenti sono oggetto di trattamento, nel rispetto della vigente normativa, secondo le seguenti modalità:

a) Finalità e modalità del trattamento cui sono i destinati i dati:
   - ⇒ il trattamento riguarda qualunque operazione e complesso di operazioni, svolti con o senza l'ausilio di mezzi elettronici o comunque automatizzati, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione dei dati;
   - ⇒ I dati verranno trattati per le finalità istituzionali inerenti alla attività di questo ente ed, in particolare, per l'esecuzione della gara e delle successive procedure previste da regolamenti o disposizioni di legge (provvedimenti relativi alla gara ed alla aggiudicazione dell'appalto, pubblicazione esito, ecc.);
   - ⇒ Il trattamento dati avverrà con procedure atte a garantirne la sicurezza.

b) La natura del conferimento di tali dati è obbligatoria.

c) Conseguenze dell'eventuale rifiuto a rispondere e conferire i dati: impossibilità ad effettuare l'ammissione alle procedure di gara.

d) I dati sono utilizzati e comunicati, per fini istituzionali, all'interno dell'ente tra gli incaricati del trattamento ed all'esterno in adempimento a specifiche disposizioni di legge o di regolamento quali: la pubblicazione degli esiti di gara, la trasmissione di copie di documenti amministrativi effettuata in applicazione del diritto di accesso ai sensi della Legge 241/'90, ecc.

e) Ciascuna ditta ha diritto di conoscere, cancellare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei dati, nonché all'applicazione degli altri diritti riconosciuti dall'art.7 del D.Lgs.30/06/2003 n.196. Per l'esercizio dei propri diritti potrà rivolgersi all'Ufficio Segreteria dell'Ente.

f) Titolare del trattamento è l'IPAB "Casa Albergo per Anziani". Il rappresentante legale è il Presidente Sig. Loris Veronese agli effetti del presente atto domiciliato presso la sede dell'Ente.

A norma dell'art.23 del D.Lgs.30/06/2003 n.196, inoltre, è previsto che l'interessato dia il proprio assenso scritto per il trattamento dei dati sensibili. Ulteriori informazioni, in relazione al trattamento dei dati, potranno essere richiesti al personale preposto all'Ufficio di Segreteria dell'Ente.

6.19 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'Appaltatore è tenuto, nello svolgimento delle attività, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente. Dovrà tra l'altro:

a) limitare al massimo e tenere sotto controllo l'uso di sostanze pericolose o tossiconocive;
b) evitare le dispersioni di prodotti o residuati liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, ecc.;
c) raccogliere in maniera differenziata e classificata tutti gli scarti e residui provenienti dalle operazioni di manutenzione e lo svolgimento dei servizi previsti dal presente CSA, assicurando la pulizia dell'ambiente in cui ha operato, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
d) provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
e) adottare tutte le misure alle a limitare le emissioni in atmosfera.

L'Appaltatore, quindi, sollevando la S.A. da ogni responsabilità, si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

A tal proposito si fa obbligo all'Appaltatore di produrre alla S.A. la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

6.20 PENALITÀ

Le inadempienze agli obblighi contrattuali, ferme restando le responsabilità, dell'Appaltatore di rilevanza civile e/o penale, che derivassero dal disservizio, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minore servizio prestato e/o per il danno arrecato, nonché l'applicazione delle sotto segnate penali o provvedimenti, con la precisazione che ove la penale sia indicata in multipli di fgiornaliero, per fgiornaliero debba intendersi la quota economica ottenuta dividendo il canone riconosciuto annualmente per un determinato servizio (ovvero a seconda del servizio implicato nella penale) per 365 e quindi considerando la quota proporzionale al volume dell'immobile interessato dal disservizio. Per esempio, un disservizio riguardante il Servizio Energia per gli Impianti Termici avrà come unità di misura il seguente parametro:

$$\mathbf{fgiornaliero}_i = \frac{\mathbf{term}}{\mathbf{365}} \times \frac{\mathbf{S_i}}{\mathbf{S_{tot}}}$$

Dove:

term è il corrispettivo annuo per il Servizio Energia per gli Impianti Termici;

$\mathbf{S_i}$ è la superficie dell'area i-esima su cui è stato registrato il disservizio che ha determinato la penalità;

$\mathbf{S_{tot}}$ è l'area complessiva degli immobili oggetto dell'appalto.

Là dove il disservizio non si riferisca ad un immobile specifico, o a un servizio relativo alla totalità degli immobili oggetto dell'Appalto (Call Center, Sistema di informatizzazione, ecc.) il parametro di riferimento per la determinazione delle penali sarà calcolato dividendo il corrispettivo annuo del relativo servizio per 365.

La decisione circa l'applicazione delle penali spetta insindacabilmente ai Supervisori designati dalla S.A. e deve essere comunicata immediatamente all'Appaltatore nelle forme disciplinate nel presente CSA. L'applicazione di una penale non esclude la possibilità da parte della S.A. di risolvere immediatamente il contratto con l'Appaltatore in considerazione della gravità dell'infrazione commessa.

L'importo complessivo delle penali applicate non può superare annualmente il 10% dell'importo del corrispettivo annuale dovuto all'Appaltatore; se ciò dovesse accadere la S.A. potrà risolvere il contratto in danno del contraente.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o di ulteriori oneri sostenuti dalla S.A. a causa delle infrazioni commesse.

Tutte le penali sono applicate senza previa costituzione in mora. Tutte le penali verranno riscosse detraendo il relativo importo dai corrispettivo dovuto all'Appaltatore in occasione del pagamento immediatamente successivo all'irrogazione della penale.

A) Per ogni interruzione del servizio, ovunque verificatasi ed anche parziale, conseguente a mancato o intempestivo intervento da parte dell'Appaltatore, oppure a mancata o intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti. Per ogni ora consecutiva di mancato servizio:

- ✓ degli impianti elettrici una penale pari a un fgiornaliero;
- ✓ degli impianti di riscaldamento invernale e condizionamento estivo una penale pari a un 0,1 fgiornaliero;
- ✓ degli altri impianti compresi nell'Appalto una penale pari a 0,1 fgiornaliero;
- ✓ per mancata erogazione dell'acqua calda e fredda una penale pari a un fgiornaliero.

B) Per il mancato rispetto degli orari o del periodo di funzionamento stabiliti dalla S.A.:

- ✓ per ogni accertamento, una penale pari a 0,1 fgiornaliero.

C) Per il mancato intervento dell'Appaltatore per richieste urgenti notturne, dovuto alla non reperibilità degli incaricati dell'Appaltatore stesso:

- ✓ Per ogni accertato ritardo nella tempistica d'intervento per "interventi in emergenza", così come definiti dal presente CSA, saranno applicate le seguenti penali:
  - ↳ Per ogni quarto d'ora consecutivo di mancato intervento (oltre il limite riportato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 4 volte fgiornaliero.
  - ↳ Per ogni ora consecutiva di mancato "ripristino del funzionamento" degli impianti a valle di una richiesta d'intervento di emergenza (accertata la possibilità di eseguire lo stesso ripristino nel limite di tempo indicato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 2 volte fgiornaliero.
- ✓ Per ogni accertato ritardo nella tempistica d'intervento per "interventi urgenti", così come definiti dal presente CSA, saranno applicate le seguenti penali:
  - ↳ Per ogni mezz'ora consecutiva di mancato intervento (oltre il limite riportato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 2 volte fgiornaliero.
  - ↳ Per ogni ora consecutiva di mancato "ripristino del funzionamento" degli impianti a valle di una richiesta d'intervento di emergenza (accertata la possibilità di eseguire lo stesso ripristino nel limite di tempo indicato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 1 volta fgiornaliero.
- ✓ Per ogni accertato ritardo nella tempistica d'intervento per "interventi ordinari", così come definiti dal presente CSA, saranno applicate le seguenti penali:
  - ↳ Per ogni ora consecutiva di mancato intervento (oltre il limite riportato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 1 volta fgiornaliero.
  - ↳ Per ogni 12 ore consecutive di mancato "ripristino del funzionamento" degli impianti a valle di una richiesta d'intervento ordinario (accertata la possibilità di eseguire lo stesso ripristino nel limite di tempo indicato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 0,5 volte fgiornaliero.
- ✓ Per ogni accertato ritardo nella tempistica d'intervento per "interventi programmabili", così come definiti dal presente CSA, saranno applicate le seguenti penali:
  - ↳ Per ogni giorno consecutivo di mancato intervento (oltre il limite riportato all'art. dedicato nel presente CSA) verrà applicata una penale pari a 0,7 volte fgiornaliero.
- ✓ Per ogni mancato intervento dell'Appaltatore a richieste di reperibilità o di presidio verrà applicata una penale pari a 2 volte fgiornaliero.

D) Per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali:

- ✓ per i servizi di riscaldamento invernale e condizionamento estivo, per il mancato mantenimento della temperatura, riscontrata in contraddittorio con l'Appaltatore in almeno il 10% dei locali serviti compresi nell'Appalto, una penale pari a 2 volte fgiornaliero; lo scostamento superiore al 10% dei parametri contrattuali sarà considerato equivalente ad interruzione del servizio e quindi soggetto alle sanzioni di cui al punto A;
- ✓ per il mancato mantenimento della temperatura dell'acqua calda sanitaria, una penale pari a 2 volte fgiornaliero;
- ✓ per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali relativi ai livelli di illuminamento da prevedersi negli ambienti una quota pari a 2 volte fgiornaliero;
- ✓ per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali relativi agli altri servizi, una quota pari a 2 volte fgiornaliero.

E) Per la mancata o incompleta tenuta delle registrazioni previste dal libretto di impianto, dal "libretto di centrale", dai registri di esercizio e manutenzione e nel Piano di Manutenzione:

- ✓ per ogni mancata registrazione, una penale pari a 1 volta fgiornaliero;
- ✓ per ogni mancata registrazione, qualora si superino le 3 omissioni nell'anno solare, una penale pari a 10 volte fgiornaliero.

F) Per la mancata effettuazione dei controlli e delle misure indicate dal "libretto di impianto" e/o dal "libretto di centrale", dai protocolli di esercizio e manutenzione, dai manuali di uso e manutenzione:

- ✓ per ognuna, una penale pari a 1 volta fgiornaliero;
- ✓ per ogni controllo o misura non effettuata, qualora si superino le 3 omissioni nell'anno solare, una penale pari a 10 volte fgiornaliero;
- ✓ per ogni intervento di manutenzione programmato non effettuato con la cadenza prevista, una penale pari a 1 volta fgiornaliero;
- ✓ per ogni intervento di manutenzione programmato non effettuato con la cadenza prevista, qualora si superino le tre omissioni nell'anno solare, una penale pari a 10 volte fgiornaliero;
- ✓ per ritardo nella presentazione della documentazione necessaria alla richiesta del rinnovo C.P.I. e delle visite ARPAV, entro 30 giorni precedenti la scadenza del documento, una penale pari a 1 volta fgiornaliero per ogni giorno di ritardo.

G) Per la mancata registrazione informatica di eventi - richieste di intervento e dei conseguenti interventi effettuati:

- ✓ penale pari a 0,1 fgiornaliero per ogni omissione;
- ✓ penale pari a 1 fgiornaliero per mendace iscrizione di intervento effettuato.

H) Per la mancata realizzazione delle opere contrattuali entro i termini previsti nel presente CSA:

- ✓ In caso di ritardo non giustificato nella consegna dei lavori contrattuali rispetto al termine previsto dal presente documento, per ogni giorno di ritardo verrà applicata una penale pari ad 1/1000 dell'importo complessivo a corpo dell'opera, cosi come desunto dal progetto d'offerta. Inoltre la S.A. imputerà all'Appaltatore tutti i maggiori costi che dovessero derivarle per la mancata consegna del lavoro in tempi utili (per mancata erogazione del servizio, per necessità di servizio sostitutivo, per minore efficienza energetica e/o mancato risparmio, per eventuali sanzioni per mancato adeguamento normativo, etc.).

I) Per il mancato rispetto degli obblighi previdenziali, dei contratti collettivi di lavoro delle norme per l'impiego di personale dipendente e per l'effettuazione di sub appalti:

- ✓ penale pari a 1 volta fgiornaliero per ogni constatazione di persona presente nell'ambito dell'Appalto non risultante regolare dipendente o sub Appaltatore autorizzato;
- ✓ penale pari a 1 volta fgiornaliero per ogni constatazione di mancato rispetto dei contratti collettivi di lavoro per ciascun lavoratore.

L) Per il mancato aggiornamento nei termini temporali disciplinati nel presente CSA, del Piano di Manutenzione e la conseguente registrazione informatica delle modifiche:

- ✓ penale pari a 0,1 fgiornaliero per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati nel presente CSA.

M) Per il mancato rispetto dei tempi di approntamento del Sistema Informativo e di call center:

- ✓ penale pari a 0,1 fgiornaliero per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati nel presente CSA.

N) Per il mancato rispetto dei tempi di esecuzione del Rilievo Impiantistico ed approntamento del Sistema di Gestione Documentale:

- ✓ penale pari a 0,1 fgiornaliero per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati nel presente CSA.

O) Per il mancato rispetto dei tempi di redazione del Piano di Qualità e del Piano di Sicurezza definitivi:

- ✓ penale pari a 0,1 fgiornaliero per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati nel presente CSA.

Gli eventuali inadempimenti contrattuali che daranno luogo all'applicazione delle penali di cui ai precedenti commi, verranno contestati all'Appaltatore dalla S.A.;

l'Appaltatore potrà comunicare in ogni caso le proprie deduzioni alla S.A. nel termine massimo di 3 (tre) giorni lavorativi dalla stessa contestazione. Qualora dette deduzioni non siano ritenute accoglibili a giudizio della S.A., saranno applicate all'Appaltatore le penali come sopra indicate.

La S.A., per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente articolo, potrà compensare i predetti crediti con quanto dovuto all'Appaltatore a qualsiasi titolo, anche per i corrispettivi della fornitura e dei servizi resi, ovvero, in difetto, avvalersi della cauzione di cui all'articolo dedicato del presente Capitolato, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

6.21 ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE

All'atto dell'offerta, ciascun Concorrente espressamente dichiara di accettare le clausole e le condizioni previste nel presente CSA e nei suoi allegati, nel Bando e nel relativo Disciplinare di Gara.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste in tutti i documenti che del contratto formano parte integrante.

In particolare, dopo la stipula del contratto, l'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni aventi oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbano eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dovere usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione del servizio.

6.22 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La S.A. avrà facoltà di recedere unilateralmente dal Contratto in qualsiasi momento, a mezzo di comunicazione scritta da inviarsi all'Appaltatore con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi. Tale comunicazione dovrà specificare la data a partire dalla quale il recesso avrà effetto. In difetto di specifica indicazione, il recesso avrà comunque effetto allo scadere del periodo di preavviso minimo di cui sopra. In tal caso l'Appaltatore avrà diritto ad un indennizzo a titolo compensativo di ogni danno determinato nelle seguenti modalità:

- ✓ verrà corrisposto l'importo per i servizi eseguiti fino alla data in cui il recesso avrà effetto;
- ✓ verranno corrisposte le rate di ammortamento degli interventi effettuati, per la parte non ancora recuperata.

La facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto potrà, invece, essere esercitata dalla S.A. senza necessità di alcun preavviso e senza riconoscimento di indennizzo alcuno all'Appaltatore, laddove il recesso sia giustificato da una delle seguenti cause:

- ✓ proposizione di una domanda di fallimento dell'Appaltatore, o di una sua ammissione a qualsivoglia procedura concorsuale;
- ✓ delibera dell'Appaltatore di dare corso alla cessazione dell'attività o alla propria liquidazione volontaria.

Per quanto riguarda le eventuali attività che siano in corso alla data in cui la comunicazione del recesso della S.A. divenga efficace ai sensi degli articoli che precedono, della comunicazione dovrà specificare quali tra queste debbano essere portate a termine. Le attività che saranno portate a termine (in conformità a quanto specificato nella comunicazione di recesso) saranno poi regolarmente retribuite dalla S.A. all'Appaltatore secondo le previsioni del Contratto.

La S.A. avrà facoltà di **risolvere il contratto** ai sensi degli artt.1454 e 1662 Codice Civile, mediante semplice lettera raccomandata previa messa in mora con concessione del termine di 30 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

a) grave negligenza o frode nell'esecuzione dei servizi. In particolare l'Appaltatore potrà essere considerato negligente qualora cumulasse, in un anno gestionale, penali per un importo pari o superiore a euro 25.000,00;
b) inadempimento alle disposizioni della S.A. riguardo ai tempi di esecuzione o quando risulti accertato il mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide fattegli, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti;
c) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione dei lavori/servizi;
d) sospensione dei servizi e mancata ripresa degli stessi da parte dell'Appaltatore senza giustificato motivo;
e) rallentamento dei servizi, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione complessiva degli stessi nei termini previsti dal contratto;
f) cessione del contratto o parte di esso a terzi, subAppalto di attività in violazione del CSA o del Disciplinare, subAppalto di opere senza preventiva autorizzazione scritta della S.A..

Sono inoltre ritenute gravi inadempienze contrattuali, che se ripetute per un numero maggiore di tre volte in un singolo esercizio gestionale, potranno portare alla risoluzione del contratto, le seguenti:

a) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale nonché mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al D.Lgs.81/'08 e s.m.i.;
b) indisponibilità di attrezzature idonee;
c) mancanza di personale qualificato;
d) contabilità non rispondenti alle prescrizioni del CSA o del Disciplinare o mancanza di elaborati contabili sugli interventi eseguiti.

Ciascuna Parte potrà risolvere il contratto, senza pregiudizio per le previsioni di legge in materia, nel caso in cui l'altra parte non adempiesse ad una delle obbligazioni sostanziali poste a suo carico dal contratto e non provveda a porre rimedio a tale inadempimento entro 30 (trenta) giorni successivi alla ricezione di una comunicazione scritta inviata dalla parte adempiente con cui sia stata richiesta di adempiere.

Qualora l'inadempienza sia imputabile all'Appaltatore, decorso inutilmente il suddetto termine, la S.A. avrà la facoltà di intimare l'immediata risoluzione del contratto attraverso semplice comunicazione scritta all'Appaltatore tramite raccomandata con avviso di ricevimento, con la contestuale indicazione della data alla quale avrà luogo l'accertamento dello stato di consistenza dei lavori in oggetto.

Alla data comunicata dalla S.A. si procederà, in contraddittorio tra Appaltatore e S.A., alla redazione dello stato di consistenza dei lavori, all'inventario dei materiali, delle attrezzature e dei mezzi d'opera esistenti, nonché, nel caso di esecuzione d'ufficio, all'accertamento di quali di tali materiali, attrezzature e mezzi d'opera debbano essere mantenuti a disposizione della S.A. per l'eventuale riutilizzo e alla determinazione del relativo costo.

In caso di risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di corrispondere le penali eventualmente maturate, si applicheranno le seguenti previsioni:

a) l'Appaltatore dovrà immediatamente interrompere tutte le attività connesse ai Servizi oggetto del contratto anche se svolti da terze persone;
b) la S.A. avrà la facoltà di affidare l'Appalto alla Ditta che segue nella graduatoria di merito stilata in sede di assegnazione dell'Appalto;
c) la S.A. avrà la facoltà di affidare a terzi (o realizzare in proprio) tutte le attività necessarie alla esecuzione del contratto interrotto a seguito dell'intimata risoluzione;
d) l'Appaltatore dovrà provvedere all'immediata restituzione alla S.A. di tutte le attrezzature, macchinari, gli elaborati, i grafici e di quant'altro di proprietà o di pertinenza della S.A. a disposizione dell'Appaltatore in quel momento (rinunciando espressamente sin d'ora a qualsiasi diritto di ritenzione o privilegio che l'Appaltatore possa vantare, a termini contrattuali o di legge).

Nei casi di risoluzione di cui sopra, l'Appaltatore sarà tenuto a risarcire la Stazione Appaltante dei maggiori costi (e di ogni altra conseguenza pregiudizievole) che, a seguito dell'inadempimento occorso, quest'ultimo dovesse sopportare ai fini di provvedere al completamento dei servizi oggetto del contratto, e di ogni ulteriore o maggior danno comunque sofferto dalla S.A. in conseguenza dell'inadempimento di cui l'Appaltatore si sia resa responsabile. La S.A. potrà a tal fine anche avvalersi della Cauzione e della garanzia assicurativa. Il mancato adempimento dell'obbligo risarcitorio da parte dell'Appaltatore nei termini sopra citati sarà fonte di ulteriori responsabilità a suo carico.

Senza pregiudizio per quanto precede, la S.A., previa messa in mora dell'Appaltatore, potrà dichiarare risolto il contratto nel caso in cui si verifichi una delle seguenti ipotesi:

a) l'Appaltatore perda i requisiti soggettivi e/o qualifiche di cui al bando e la cui sussistenza è necessaria ai fini del corretto espletamento dei Servizi oggetto del contratto;
b) l'Appaltatore ceda a Terzi propri diritti e/o le proprie obbligazioni (inclusi i crediti) di cui al contratto senza la preventiva comunicazione alla S.A. e l'assenso di quest'ultimo.

7 CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO

7.1 PREZZI

Con la sottoscrizione del contratto l'Appaltatore dichiara espressamente di avere tenuto conto, nella propria offerta, di tutti gli oneri a suo carico previsti nel presente CSA, nel Disciplinare di Gara e nei suoi allegati, nessuno escluso.

Il prezzo annuo convenzionale offerto, comprenderà, oltre a quanto connesso con l'espletamento dei servizi in appalto, **e nel dettaglio indicati nel precedente articolo 1.2.1**, anche i lavori, richiesti o offerti,

le prestazioni d'ingegneria (consulenza, diagnosi e certificazione energetica) ed ogni altro onere accessorio, connesso con l'espletamento dei servizi o con l'esecuzione dei lavori, oltre che al valore delle somministrazioni per i servizi a carattere alberghiero previsti dall'allegato **2)** al presente CSA.

Si precisa che i costi sostenuti dall'Appaltatore per le attività di supporto, le strutture tecniche, l'ingegnerizzazione del servizio, la presenza di personale, la reperibilità, il pronto intervento, la diagnosi energetica, ecc. e le spese generali dovranno essere ricomprese nella quote annue sopra indicate.

L'importo del contratto **sarà pari a 9 corrispettivi annuali convenzionali** (salvo diversa durata contrattuale), oltre agli oneri di sicurezza. Rispetto a quanto sopra indicato, in aggiunta, potrà esservi una quota annua variabile di lavori su EPU Regione Veneto, extracontrattuali e soggetti alla disciplina precisata nel presente CSA.

7.1.1 Definizioni

Agli effetti della predisposizione dell'offerta economica per i diversi servizi in Appalto ed in particolare per la determinazione del prezzo convenzionale per la comparazione economica delle offerte dei diversi Concorrenti, si intende:

- ✓ **sic(1)** quota annuale di oneri per la sicurezza e/o dovuti ad interferenze, relativi agli importi per i servizi ed i lavori di riqualificazione/adeguamento, indicata dalla S.A. e non soggetta a ribasso;
- ✓ **sic(2)** quota annuale di oneri per la sicurezza e/o dovuti ad interferenze, relativi agli importi per i lavori di riqualificazione/adeguamento offerti, indicata dall'offerente e non soggetta a ribasso;
- ✓ **sic(3)** eventuale quota annuale di oneri per la sicurezza e/o dovuti ad interferenze, relativi agli importi per i lavori su EPU, indicata dalla S.A. e non soggetta a ribasso;
- ✓ **term'** prezzo unitario a corpo annuo per il Servizio Energia Impianti Termici (comprensivo della quota parte necessaria alla produzione annua di acqua calda sanitaria, della fornitura di energia elettrica per illuminazione e forza motrice, nonché della manutenzione impianti) per grado giorno (€/GG); lo stesso è calcolato secondo la seguente relazione:

$$\mathbf{term'} = \frac{\mathbf{term}}{\mathbf{GGc}}$$

- ✓ **term** prezzo a corpo annuo per il Servizio Energia Impianti Termici (comprensivo della quota parte necessaria alla produzione annua di acqua calda sanitaria, della fornitura di energia elettrica per illuminazione, condizionamento estivo e forza motrice, nonché della manutenzione impianti) (€/anno). Tale valore è ottenuto come sommatoria dei term i-esimi offerti per i singoli edifici.
- ✓ **GGc** gradi giorno convenzionali assunti pari a 2355 (dato dal DPR n.412/93 – allegato A);
- ✓ **GG** gradi giorno effettivamente registrati nella stazione meteorologica indicata;

7.1.2 Aggiornamento annuo del corrispettivo per i servizi

Alla fine di ogni annata gestionale, si determineranno i compensi spettanti all'Appaltatore sostituendo, nella relazione di cui al punto precedente, ai valori convenzionali quelli reali (relativamente ai Gradi Giorno della passata stagione di riscaldamento ed al volume netto riscaldato), considerando, quando ricorra il caso e **comunque a partire dal terzo anno di gestione**, per la revisione prezzi, i coefficienti a_1 e a_2.

Nei suddetti casi, qualora ricorrenti nella loro totalità, si determinerà il prezzo annuo reale in base alla relazione seguente:

$$\mathbf{Pr = a_2 \bullet term' \bullet GG + a_1 \bullet sic}$$

Qualora per volontà della S.A., uno degli edifici sui quali l'Appaltatore avesse effettuato delle opere di risparmio energetico o di adeguamento, fosse eliminato dall'Appalto, la corrispondente quota di ammortamento, non ancora recuperata, dovrà essere riconosciuta dalla S.A. all'Appaltatore, calcolata a partire dal mese successivo a quello della comunicazione ufficiale all'Appaltatore della dismissione; si conviene che il valore mensile di ammortamento sia pari a 1/12 della quota annua corrispondente.

Se l'intero investimento, viceversa, fosse stato recuperato, per effetto dei risparmi ottenuti e/o per ammortamenti già completati, nulla sarà dovuto all'appaltatore a tale titolo.

Le quote di ammortamento degli interventi proposti dovranno essere indicate nella stima sommaria di spesa per ogni intervento, da allegare all'offerta economica, a cura di ciascun Concorrente, con precisazione del numero di anni di ammortamento, della quota di risparmio devoluta all'ammortamento stesso e di quella eventualmente residua che, di regola, dovrebbe restare nella disponibilità dell'Appaltatore, salvo il caso di dismissione di cui sopra.

Si lascia facoltà al concorrente di precisare, esclusivamente nell'offerta economica, una eventuale quota parte di risparmio, derivante dagli interventi di cui sopra, che fosse accreditabile alla S.A., con l'indicazione del periodo (anni) di riconoscimento del credito. Il prezzo offerto sarà valutato al netto del credito di cui sopra.

7.1.3 Revisione periodica dei prezzi

Si premette che la revisione dei prezzi ai sensi dell'art.115 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i. avrà cadenza annuale a decorrere dal terzo anno di appalto. A tale scopo vengono definiti i seguenti coefficienti di aumento revisionale:

$$a_1 = \frac{M}{M_O}$$

da applicarsi agli oneri di sicurezza: **sic.**

$$a_2 = 0{,}3 \times \frac{C}{C_O} + 0{,}4 \times \frac{E}{E_O} + 0{,}3 \times \frac{M}{M_O}$$

da applicarsi per i servizi contemplanti la fornitura di energia termica: term;

Sono da intendersi le seguenti definizioni:

C = prezzo medio di vendita sul mercato finale dell'energia termica, al netto delle imposte, verificatosi nell'annualità gestionale considerata, desunto dall'aggiornamento pubblicato dalla Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas http://www.autorita.energia.it [per consumi compresi tra 5.000 e i 200.000 Nmc per il mercato tutelato].

C_o = prezzo medio di vendita sul mercato finale, al netto delle imposte, utilizzato alla data dell'offerta desunto come sopra.

E = costo di 1 kWh elettrico verificatosi nell'annualità gestionale considerata, desunto dall'aggiornamento pubblicato dalla Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas http://www.autorita.energia.it [per utenze in bassa tensione diverse dall'utenza domestica].

E_o = costo di 1 kWh elettrico alla data dell'offerta, desunto come sopra.

M = costo medio ponderale della mano d'opera verificatosi nell'annualità gestionale considerata, per operaio di V° livello specializzato, desunto dal bollettino ASSISTAL.

M_o = costo della manodopera alla data di inizio del servizio desunto come sopra.

Modalità di valutazione delle variabili gradi giorno, volume, ore di funzionamento

Come evidenziato nei precedenti articoli, quale parametro di riferimento per la contabilizzazione del Servizio Energia per gli Impianti termici si adotterà quello del numero di Gradi Giorno avuti nella stagione di riscaldamento, riferiti alla temperatura ambiente di cui all'articolo 2.1.1 del presente CSA, applicandoli al volume servito ed al corrispettivo unitario offerto.

Eventuali variazioni del volume complessivo degli immobili oggetto dell'Appalto comporteranno variazioni del corrispettivo annuo per il presente servizio, secondo la formula seguente:

$$\mathbf{Term}\ (V_{risc}) = \mathbf{term}_{conv} \times \frac{V_{risc}}{V_{conv}} \times \frac{hh_{risc}}{hh_{conv}}$$

Dove:

$term_{conv}$ è il corrispettivo annuo riferito al valore convenzionale del volume degli immobili (**V_{conv}**); tale valore è nel dettaglio riportato per ciascun locale oggetto dell'Appalto nella tabella Allegato **4). V_{risc}** è il valore del volume effettivamente servito e delle ore di utilizzo relativi all'anno di riferimento.

Qualora il servizio, in termini di volume di utenza o di ore di utilizzo, subisse una riduzione superiore al 20% sarà necessario rinegoziare il prezzo annuo convenzionale al fine di consentire all'Appaltatore di coprire gli investimenti sostenuti.

Per la determinazione degli effettivi gradi giorno avuti nelle diverse annate gestionali, si farà riferimento per il presente Appalto ai dati resi disponibili dall'ARPAV (Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto - www.arpa.veneto.it) presso le stazioni meteorologiche di Teolo.

7.1.4 Modalità di determinazione della volumetria degli immobili

Il volume dell'edificio rappresenta la cubatura dell'edificio così misurata:

- ✓ le dimensioni orizzontali si misureranno al filo interno delle murature, escluse cornici, balconi ed altre sporgenze;

- ✓ le altezze si misureranno dalla quota di calpestio del piano più basso in utilizzo all’intradosso del solaio dell’ultimo piano utilizzato;
- ✓ i portici coperti (aperti su almeno un lato) sono esclusi dalla cubatura.

Al volume così determinato saranno comunque detratti i volumi compresi tra controsoffitto e soffitto.

7.1.5 Considerazioni ulteriori per la determinazione degli importi definitivi

Qualora, durante il corso del contratto, avvenissero per motivi dovuti alle esigenze ed ai programmi di sviluppo della S.A. modifiche agli edifici e/o agli impianti gestiti dall’Appaltatore, sia nell’ambito degli edifici esistenti, sia in estensione successiva ad altri edifici, per la definizione economica relativa verranno seguiti, oltre ai già esposti, anche i seguenti criteri:

- ✓ Gli oneri relativi al servizio di produzione acqua calda sanitaria (per gli immobili dove è presente) nonché i consumi di acqua calda relativi ai post riscaldamenti delle UTA presenti, s’intendono compresi nel canone offerto per il Servizio Energia Impianti Termici, benché tali servizi siano richiesti per tutto l’arco dell’anno;
- ✓ Il costo della fornitura di energia elettrica per illuminazione, climatizzazione estiva e forza motrice, nonché della manutenzione e gestione impianti nei termini previsti dal presente CSA (non legati pertanto agli impianti di riscaldamento, condizionamento, post riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria) sarà compreso forfettariamente nel prezzo “term” esposto in offerta.
- ✓ Ai fini di determinare i compensi da corrispondere all’Appaltatore per i volumi degli ambienti per i quali il presente CSA prevede temperature interne diverse da quelle dell’articolo 2.1.1 del presente CSA, non sarà operata alcuna compensazione.

7.1.6 Esclusioni

Tenuto conto della specificità dei servizi di cui ai precedenti articoli 1.2.6 **“Pulizia e sanificazione ambientale”**, 1.2.7 **“Smaltimento rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi e rifiuti urbani pericolosi”**, 1.2.8 **“Lavaggio e noleggio di biancheria piana, materasseria e divise di lavoro del personale”** e 1.2.9 **“Lavaggio e stiratura della biancheria personale degli utenti della struttura”** le modalità di definizione e formulazione dei costi relativi, nonché di loro revisione periodica, sono nel dettaglio riportati nello specifico allegato **2)** al presente CSA.

7.2 LISTINO DI RIFERIMENTO

Non è allegato alla presente documentazione di gara, pur rientrando comunque nell’ambito dei documenti di contratto, l’Elenco Prezzi Unitari di riferimento per i lavori di manutenzione straordinaria sostitutiva contrattuali od per lavori extracontrattuali derivanti dal presente Appalto.

L’Elenco Prezzi Unitari di riferimento sarà il Prezzario della Regione Veneto disponibile nel sito della Regione alla voce Lavori Pubblici, **da ribassare in sede di gara**.

Per la presentazione dell’offerta si farà riferimento alla versione presente nel periodo di gara. Per la contabilità dei lavori si farà riferimento al listino aggiornato o vigente alla data di esecuzione degli stessi.

7.2.1 Nuovi prezzi

Ove si verifichi nel corso di svolgimento del servizio, per i lavori non compresi nel contratto, la necessità di definire voci di prezzo non presenti nell’Elenco Prezzi di cui al precedente articolo, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili compresi nel citato listino, ovvero, quando sia impossibile, in tutto o in parte, l’assimilazione, ricavandoli da nuove analisi prezzi effettuate con i seguenti elementi di costo (come da analisi del Prezzario Regione Veneto):

- ✓ mano d’opera
- ✓ materiale
- ✓ trasporti (4%)
- ✓ noli (2%)
- ✓ assistenze murarie (min 2% - max 20%)
- ✓ oneri per la sicurezza propri dell’impresa (2%);
- ✓ utile d’impresa (10%),
- ✓ spese generali (12%).

All’Appaltatore è inoltre imposto di dare piena trasparenza alla creazione del nuovo prezzo, allegando, dove necessario, alle analisi suddette, le offerte richieste (minimo 2 tecnicamente equivalenti) da sottoporre all’analisi della S.A..

I prezzi così determinati dovranno essere riportati su apposito verbale prima dell'inizio delle prestazioni cui si riferiscono ed esplicitamente approvati dalla S.A..

Sui nuovi prezzi sarà applicato, in conformità alle vigenti norme sui Lavori Pubblici, il ribasso offerto in sede di gara riferito al Prezzario Regione Veneto.

7.3 PAGAMENTI

L'Appaltatore dovrà emettere, **per le componenti di servizio S1 e S2 dell'affidamento**, entro la fine del mese successivo a quello del servizio espletato, **fatture mensili per importi pari al 95% di 1/12 del canone teorico annuo offerto in sede di gara**; tali acconti verranno pagati entro 30 (trenta) giorni dalla data di acquisizione al protocollo della S.A. della fattura.

Annualmente, entro due mesi dal termine dell'anno contrattuale, si procederà, sulla scorta dei valori effettivi, alla determinazione del canone reale dell'anno trascorso. In tale sede si procederà all'applicazione di eventuali penali, ove dovute.

A partire dal terzo anno verrà assunta come base di calcolo per la determinazione degli acconti trimestrali, in luogo del canone teorico annuo offerto in sede di gara, il canone reale dell'anno precedente, ad esclusione della quota variabile con il clima, cioè calcolata con i GG reali; quest'ultima resterà, quindi, sempre quella convenzionale, aggiornata come al punto 7.1.3.

Il pagamento delle prestazioni e somministrazioni oggetto del contratto connesse alla manutenzione straordinaria o ad altri lavori extracontrattuali su EPU, verrà effettuato a 30 (trenta) giorni, con presentazione di fatture, secondo le scadenze sopra elencate, previamente firmate dal rappresentante della S.A. per accettazione.

Per i servizi di cui alla componente S3 dell'affidamento, e nel dettaglio indicati nell'allegato **2)** al presente CSA, viene effettuato espresso rinvio alle modalità di determinazione dei prezzi riportate nel punto **V)-6** dell'allegato medesimo.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della Legge 13/08/2010 n.136, relativa alla normativa per la tracciabilità dei flussi finanziari, l'Appaltatore, dovrà effettuare, a pena di nullità assoluta, tutti i movimenti finanziari relativi all'affidamento in oggetto tramite conto corrente bancario o postale "dedicato, anche se non in via esclusiva".

L'Appaltatore, pertanto, dovrà comunicare, gli estremi identificativi del conto corrente utilizzato nonché le generalità (nominativo e codice fiscale) di tutti i soggetti autorizzati ad utilizzarlo entro 7 giorni dall'accensione.

La S.A. si riserva di procedere, ai sensi dell'art.3, comma 8, della Legge 136/2010 alla risoluzione del contratto nel caso in cui le transazioni, relative al servizio in oggetto, siano eseguite senza avvalersi delle modalità sopra indicate.